

武汉泰禾房地产开发集团有限公司拟收购
武汉君悦尚品置业有限公司股权项目
估值报告

中瑞评咨字[2017]第 000086 号

(报告共分一册, 本册为第一册)

中瑞国际资产评估(北京)有限公司

二〇一七年十一月十九日



武汉泰禾房地产开发集团有限公司拟收购

武汉君悦尚品置业有限公司股权项目

目录

估值声明	1
估值报告	2
摘 要	2
一、委托方、被估值单位及委托合同约定的其他估值报告使用者概况	3
二、估值目的	5
三、估值对象和估值范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、估值基准日	6
六、估值依据	7
七、估值方法	7
八、估值程序实施过程和情况	9
九、估值假设	12
十、估值结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、估值报告使用限制说明	15
十三、估值报告日	15
估值报告附件	17



估值声明

一、我们在执行本业务中，遵循相关法律法规，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，估值报告陈述的内容是客观的，并对估值结论合理性承担相应的法律责任。

二、我们与估值报告中的估值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。

三、我们的工作是对委托方的估值对象盈利预测所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行核查，并采用通行的估值模型进行估算。我们在估值过程中主要执行了询问、检查、分析和重新计算等核查程序。估值对象涉及的资产、负债清单及未来经营、预测资料由委托方、被估值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，恰当使用估值报告是委托方和相关当事方的责任。

四、我们已对估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具估值报告的要求。

五、我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

武汉泰禾房地产开发集团有限公司拟收购

武汉君悦尚品置业有限公司股权项目

估值报告

摘 要

中瑞评咨字[2017]第 000086 号

本摘要内容来自估值报告正文，欲了解本估值项目的详细情况和合理理解估值结论，应当认真阅读估值报告正文。

估值目的：为委托方拟收购武汉君悦尚品置业有限公司的股权提供价值参考。

估值对象：武汉君悦尚品置业有限公司股东全部权益价值。

估值范围：武汉君悦尚品置业有限公司全部资产及负债。包括流动资产、流动负债等。

估值基准日：2017 年 10 月 31 日

价值类型：投资价值。

估值方法：资产基础法。

估值结论：经采用资产基础法估值，武汉君悦尚品置业有限公司全部股权于估值基准日（2017 年 10 月 31 日）时的投资价值为人民币 35,474.63 万元（大写人民币：叁亿伍仟肆佰柒拾肆万陆仟叁佰整）。

本估值报告仅为估值报告中描述的经济行为提供价值参考依据，估值结论的使用有效期限自估值基准日 2017 年 10 月 31 日起一年有效。

估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。



武汉泰禾房地产开发集团有限公司拟收购

武汉君悦尚品置业有限公司股权估值项目

估值报告正文

中瑞评咨字[2017]第 000086 号

武汉泰禾房地产开发集团有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司接您的委托，根据有关法律、法规和资产估值准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，采用成本途径的资产基础法，按照必要的估值程序，对贵公司拟收购武汉君悦尚品置业有限公司股权涉及的股东全部权益价值于估值基准日 2017 年 10 月 31 日时的投资价值进行了估值。现将资产估值情况报告如下。

一、委托方、被估值单位及委托合同约定的其他估值报告使用者概况

本次估值的委托方为武汉泰禾房地产开发集团有限公司，被估值单位为武汉君悦尚品置业有限公司，委托合同约定的其他估值报告使用者为法律、法规规定的其他估值报告使用者。

（一）委托方及被估值单位概况

1) 委托方

武汉泰禾房地产开发集团有限公司

统一社会信用代码：91420102MA4KNKLD2E

住所：武汉市江岸区京汉大道1398号企业天地2号2605-2611

负责人：陈方

企业类型：股份有限公司分公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：2016年09月26日

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；工程勘察设计；建设工程项目管理；楼宇智能化工程的技术开发、技术推广及技术转让；经济贸易咨询服务；房地产信息咨询。（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）



2) 被估值单位

1、基本情况

企业名称：武汉君悦尚品置业有限公司

统一社会信用代码：91420103070522744Q

住 所：武汉市蔡甸区大集街张家渡村堤上44号

法定代表人：汪建强

注册资本：1000.000000万

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2013年06月24日

营业期限：2013年06月24日至2033年06月24日

经营范围：房地产开发、商品房销售。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）

2、历史沿革、主要股东及持股比例

武汉君悦尚品置业有限公司是由武汉君悦房地产开发有限公司于 2013 年 06 月 24 日出资设立。公司注册资本为人民币 1000 万元。

截至 2017 年 10 月 31 日，武汉君悦房地产开发有限公司占 100% 股权。具体情况见下表：

序号	股东	认缴出资额	认缴出资时间	认缴出资方式	股权比例 (%)
1	武汉君悦房地产开发有限公司	1000 万元	2013 年 6 月 24 日	货币	100.00

截止估值基准日，上述股权结构无变动。

3、2017 年 10 月 31 日资产负债及经营状况

武汉君悦尚品置业有限公司2017年10月31日财务报表经北京今创会计师事务所（普通合伙）审定，并发表了无保留意见。武汉君悦尚品置业有限公司2017年10月31日资产负债及经营状况如下：

①财务状况

金额单位：人民币万元

项目 \ 日期	2017 年 10 月 31 日
总资产	11,285.45
负债	240.30

项目 \ 日期	2017 年 10 月 31 日
净资产	11,045.15

②经营业绩

金额单位：人民币万元

期间 \ 项目	2017 年 10 月
营业收入	-
营业成本	-
利润总额	-921.65
净利润	-921.65

(二) 委托方和被估值单位之间的关系

本次估值的委托方为被估值单位武汉君悦尚品置业有限公司的拟收购方。

(三) 委托合同约定的其他报告使用者

本估值报告仅供委托方和法律、法规规定的估值报告使用者使用，除委托方指定的使用者外，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、估值目的

为委托方拟收购武汉君悦尚品置业有限公司的股权提供价值参考。

三、估值对象和估值范围

(一) 估值对象与估值范围内容

估值对象：武汉君悦尚品置业有限公司股东全部权益价值。

估值范围：武汉君悦尚品置业有限公司全部资产及负债。包括流动资产、流动负债等。

经北京今创会计师事务所（普通合伙）审定，并发表了无保留意见。经审定的账面资产总额为112,854,496.99元、负债总额为2,402,969.08元、净资产为110,451,527.91元。

(二) 估值范围内主要资产情况

武汉君悦尚品置业有限公司的主要资产为货币资金及存货。

(1) 货币资金：为银行存款，账面值为 15,894.09 元。

(2) 存货—原材料



估值基准日时，原材料为武汉市蔡甸区大集街的两块净地。权证号为蔡国用（2013）第 7522 号的宗地，土地座落于大集街张家渡村、田家堡村，地号为 K0321263，地类（用途）为商业、居住用地，使用面积为 77181 m²；权证号为蔡国用（2013）第 7523 号的宗地，土地座落于蔡甸街马鞍村，地号为 K0214504，地类（用途）为绿化、旅游度假，使用面积为 20054 m²。账面值为 112,838,602.90 元，主要包括土地出让金、交易佣金、相关税金和其他成本，其中权证号为蔡国用（2013）第 7522 号的宗地土地出让金分别为 84,400,000.00 元，权证号为蔡国用（2013）第 7523 号的宗地土地出让金为 21,050,000.00 元，权证号为蔡国用（2013）第 7522 号的宗地契税为 3,376,000.00 元，权证号为蔡国用（2013）第 7523 号的宗地契税为 1,444,640.00 元，前期工程费为 2,363,990.00 元，开发间接费用为 203,972.90 元。

（4）应交税费：为应交的印花税契税以及土地使用税，账面值为 1,710,378.67 元。

（5）其他应付款：至估值基准日，武汉君悦尚品置业有限公司其他应付款账面值 692,590.41 元，为和关联方武汉市亢龙太子酒轩有限责任公司之间内部往来款。

估值基准日财务报表经北京今创会计师事务所（普通合伙）审定，并出具的金创审字(2017)第 2096 号标准无保留意见审计报告。

委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本项目估值目的，本报告选用了持续经营前提下的投资价值。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

持续经营在本报告中是指被估值单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、估值基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。该估值基准日为委托方根据



实现经济行为的总体时间确定。

本次估值工作中所采用的价格及其参数为估值基准日时的有效标准。

六、估值依据

（一）经济行为依据

- 1、《资产估值委托合同》

（二）权属依据

- 1、被估值单位提供的工商登记资料、公司章程等产权证明文件；
- 2、被估值单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、原始入账发票等其他权属证明资料。

（三）取价依据

- 1、北京今创会计师事务所（普通合伙）出具的“今创审字[2017]第 2096 号”《审计报告》及附注；
- 2、主要合同、发票、付款凭证；
- 3、估值人员对资产核实、勘察、市场调查等所搜集的相关估价信息和资料；
- 4、其他取价资料。

（六）其他资料

- 1、被估值单位提供的各类《资产估值申报明细表》；
- 2、被估值单位提供的估值基准日的财务报表、余额明细、账册、会计凭证等财务资料；
- 3、中瑞国际资产评估（北京）有限公司信息库。

七、估值方法

（一）估值方法的选择

企业价值估值的方法一般有资产基础法、市场法和收益法三种途径。

- 1、企业价值估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

经查阅沪深交易所及其他股权交易类资讯，目前缺乏与被估值单位在所处发



展阶段、经营范围、经营区域、资产规模、盈利能力、管理水平以及客户资源和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司，相关指标难以获得并进行合理化的修正；同时，近期市场上也未能收集到和与被估值单位处于同一行业公司的股权买卖、收购及合并案例，因此不宜采用市场法估值。

2、企业价值估值中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的估值方法。通常运用收益法对企业价值进行估值时，将预期的企业未来收益（如股利、红利、现金流量等）通过反映企业风险程度的资本化率或折现率来计算估值对象的价值。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应用收益法必须具备的前提条件是：①收益法适用于估值具有稳定获利能力的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；②可以获得被估值企业的财务报表，并对估值过程和估值结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整，以合理反映企业的财务状况和盈利能力；③企业未来的经营风险是可以量化的；④能够使用合适的估价模型并形成合理的估值结论。

武汉君悦尚品置业有限公司刚成立不久且未开展经营活动，经营未形成稳定收入，不具备稳定获利能力，其经营能力未能得到正常体现，故武汉君悦尚品置业有限公司不具备收益法估值的必备前提条件。

3、企业价值估值中的资产基础法，是指在合理估值企业各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。资产基础法通过分别求出企业各项资产的估值并累加求和，再扣减负债估值，得出估值对象价值的思路。具体模型如下：

净资产估值 = 全部资产估值 - 全部负债估值

综上所述，对武汉君悦尚品置业有限公司的股东全部权益价值，只能采用资产基础法（成本法）进行估值。

（二）资产基础法下各项资产和负债的具体估值方法

1、流动资产

（1）货币资金

基准日时，货币资金为银行存款。估值人员首先获取银行存款申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后，获取银行对账单，并对银行存款进行函证。



以核实后的账面值作为估值价值。

(2) 存货（原材料）

原材料为武汉市蔡甸区大集街的两块净地。权证号为蔡国用（2013）第 7522 号的土地使用权，土地座落于大集街张家渡村、田家堡村，地号为 K0321263，地类（用途）为商业、居住用地，使用面积为 77181 m²；权证号为蔡国用（2013）第 7523 号的土地使用权，土地座落于蔡甸街马鞍村，地号为 K0214504，地类（用途）为绿化、旅游度假，使用面积为 20054 m²。

根据企业提供的规划设计要点可知，权证号为蔡国用（2013）第 7522 号的土地规划容积率为 1.0，建筑密度小于 25%，计容建筑面积不得大于 77181 m²，建筑设计要求，住房总面积中，套型建筑面积 90 m²以下的住房（含经济适用房）面积所占比重，必须达到 70%以上，其中住宅建筑面积 69,095.37 m²，商铺建筑面积为 4,410.34 m²，配套设施建筑面积为 3,454.77 m²，地下车库为 7,000.00 m²；权证号为蔡国用（2013）第 7523 号的土地规划容积率为 0.1，建筑密度小于 10%，计容建筑面积不得大于 10357 m²，其中会所酒店建筑面积 1,035.40 m²。

估值人员对此进行了核对盘点，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，估值人员对其进行了必要的现场勘察和核实。对尚未开发的土地采用假设开发法进行估值。估值公式如下：

宗地价格=建设完成后的房地产价值-房地产建设成本-管理费用-不可预见费用-销售费用-财务费用-销售税金附加-土地增值税-开发利润-购地税费

3、负债估值

(1) 应交税费：估值人员首先获取应交税费申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被估值单位提供的财务账簿对各项应交税费进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的应交税费核实账面金额的准确性。应交税费以核实后的账面值作为估值价值。

(2) 其他应付款：估值人员首先获取其他应付款申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被估值单位提供的财务账簿对其他应付款进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的其他应付款进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性；其次，判断分析其他应付款的偿



付性，确定其他应付款的估值价值。其他应付款以核实后的账面值作为估值价值。

八、估值程序实施过程 and 情况

估值人员于 2017 年 11 月 14 日至 2017 年 11 月 16 日对估值对象涉及的资产和负债进行了估值，主要估值程序实施过程和情况如下：

1、接受委托

2017 年 11 月 10 日，我公司与委托方就估值目的、估值对象和估值范围、估值基准日等估值业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的估值计划。

2、前期准备

(1) 拟定估值方案

针对本项目特点，为了保证估值质量，统一估值方法和参数，结合以往同类企业估值工作的经验和估值范围内不同类型企业资产的特点，拟定了估值计划和资产估值企业培训材料。

(2) 组建估值团队

根据估值范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据估值计划组建了估值小组，分别配备了流动资产估值人员、存货（原材料）估值人员。

(3) 实施项目培训

A、对被估值单位人员培训

为使被估值单位的财务与资产管理人员理解并做好资产估值材料的填报工作，确保估值申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被估值单位相关人员进行培训，并派专人对资产估值材料填报中碰到的问题进行解答。

B、对估值人员培训

为了保证估值项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产估值操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、估值对象涉及资产的特点、估值技术思路和具体操作要求等。

3、现场调查

估值人员于 2017 年 11 月 14 日至 2017 年 11 月 16 日对估值对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被估值单位的经营管理状况等进行了必要的尽



职调查。

4、资产核实

(1) 指导被估值单位填表和准备应向估值机构提供的资料

估值人员指导被估值单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照估值机构提供的“资产估值申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入估值范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被估值单位填报的资产估值申报表

估值人员通过查阅有关资料，了解纳入估值范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产估值申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产估值申报表”有无漏项等，同时反馈给被估值单位对“资产估值申报表”进行完善。

5、现场实地勘查

(1) 根据纳入估值范围的资产类型、数量和分布状况，估值人员在被估值单位相关人员的配合下，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(2) 补充、修改和完善资产估值申报表

估值人员根据现场实地勘查结果，并和被估值单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产估值申报表”，以做到：账、表、实相符。

(3) 查验产权证明文件资料

估值人员对纳入估值范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

6、尽职调查

估值人员为了充分了解被估值单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被估值单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被估值单位的资产、财务、生产经营管理状况；



- (3) 被估值单位的经营计划、发展规划和财务信息；
- (4) 估值对象、被估值单位以往的估值及交易情况；
- (5) 影响被估值单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被估值单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

7、资料收集

估值人员根据估值项目的具体情况进行了估值资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的估值资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

8、估算

估值人员针对各类资产的具体情况，根据选用的估值方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步估值结论。项目负责人对各类资产估值初步结论进行汇总，撰写并形成估值报告草稿。

9、内部审核

根据我公司估值业务流程管理办法规定，项目负责人在完成估值报告草稿一审后形成估值报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成估值报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成估值报告正式稿并提交委托方。

九、估值假设

（一）一般假设

- 1、假设估值基准日后被估值单位持续经营；
- 2、假设估值基准日后被估值单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设估值基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被估值单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等估值基准日后不发生重大变化；



5、假设估值基准日后被估值单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6、假设被估值单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设估值基准日后无不可抗力对被估值单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、假设被估值单位未来采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、被估值单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、不考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对被估值企业未来持续经营的影响。

本估值报告估值结论在上述假设条件下在估值基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，估值人员及本估值机构将不承担由于前提条件改变而推导出不同估值结论的责任。

十、估值结论

经采用资产基础法估值，武汉君悦尚品置业有限公司在估值基准日 2017 年 10 月 31 日时资产总额账面值 11,285.45 万元，估值价值 35,714.93 万元，估值增值 24,429.48 万元，增值率 216.47%；负债总额账面值 240.30 万元，估值 240.30 万元，无差异；净资产账面值 11,045.15 万元，估值 35,474.63 万元，估值增值 24,429.48 万元，增值率 221.18%。具体如下：

估值结果汇总表

估值基准日：2017 年 10 月 31 日

金额单位：万元

项 目		账面价值	估值价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	11,285.45	35,714.93	24,429.48	216.47
非流动资产	2	-	-	-	-
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	-	-	-	-



在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	11,285.45	35,714.93	24,429.48	216.47
流动负债	21	240.30	240.30		
非流动负债	22	-	-		
负债总计	23	240.30	240.30		
净资产（所有者权益）	24	11,045.15	35,474.63	24,429.48	221.18

经采用资产基础法估值，武汉君悦尚品置业有限公司全部股权于估值基准日（2017年10月31日）时的投资价值为人民币35,474.63万元（大写人民币：叁亿伍仟肆佰柒拾肆万陆仟叁佰整）。

十一、特别事项说明

本估值报告存在以下特别事项可能对估值结论产生影响，提请估值报告使用者予以重点关注：

（1）本估值报告的资产类型与账面金额以北京今创会计师事务所（普通合伙）审定，并出具的今创审字(2017)第2096号《审计报告》为依据，上述审计报告的意见：武汉君悦尚品置业有限公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了武汉君悦尚品置业有限公司2017年10月31日的财务状况以及2017年1-10月的经营成果。

（2）估值人员和机构的法律责任是对本报告所述估值目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到估值人员和机构对该项估值目的所对应的经济行为做出任何判断。估值工作在很大程度上依赖于委托方、估值对象产权持有者及其管理层提供的有关资料。因此，估值工作是以委托方、估值对象产权持有者及其管理层提供的经营模式、有关经济行为文件，未来发展规划、有关资产所有权文件、



证件及会计凭证、有关法律文件的真实、合法、合理为前提。

(3) 估值人员对估值分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对估值对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估值报告是委托方和相关当事方的责任。对企业存在的可能影响估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而估值人员已履行估值程序仍无法获知的情况下，机构及估值人员不承担相关责任。

(4) 武汉君悦房地产开发有限公司为武汉君悦尚品置业有限公司的股东，持有被估值单位 100%的股权，截止基准日，武汉君悦房地产开发有限公司将持有的 100%股权质押于武汉信用小额贷款股份有限公司，用于委托贷款，合同编号为 00336160510701-08-2，质押担保期为 2016 年 5 月 11 日至 2019 年 5 月 11 日。本次估值，未考虑武汉君悦尚品置业有限公司股权被质押对本次收购的影响。

(5) 被估值单位的宗地目前尚未开发，估值人员根据企业提供的规划许可证及关于企业投资计划的声明进行估值，开发时间根据关于企业投资计划及声明确定。自公告武汉泰禾房地产开发集团有限公司完成收购武汉君悦尚品置业有限公司事宜之日起 7 天内，将相关投资计划提交于评估机构。

十二、估值报告使用限制说明

- 1、本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途；
- 2、本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用；
- 3、本估值报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需估值机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本估值报告经估值机构盖章后方可正式使用；
- 5、本估值报告所揭示的估值结论仅对估值报告中描述的估值目的有效，估值结论使用有效期为自估值基准日起一年。

十三、估值报告日

本估值报告提出日期为 2017 年 11 月 19 日。



(以下无正文)

法定代表人:



中瑞国际资产评估(北京)有限公司

二〇一七年十一月十九日





估值报告附件

1. 被估值单位审计报告复印件
2. 委托方和被估值单位身份证及法人营业执照复印件
3. 估值机构资格证书及营业执照复印件
4. 资产估值明细表

武汉君悦尚品置业有限公司
会计报表审计报告

目 录

一、审计报告

二、附送

1. 2016.08.01-2017.10.31 日资产负债表
2. 2016 年 08 月-2017 年 10 月利润表
3. 2016 年 08 月-2017 年 10 月现金流量表
4. 2016 年 08 月-2017 年 10 月股东权益变动表
5. 会计报表附注

北京今创会计师事务所（普通合伙）

审计报告

京创会审字[2017]第 2096 号

武汉君悦尚品置业有限公司:

我们审计了后附的武汉君悦尚品置业有限公司(以下简称贵公司)的财务报表,包括 2016 年 08 月 01 日-2017 年 10 月 31 日的资产负债表、2016 年 08 月-2017 年 10 月的利润表、现金流量表和股东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贵公司管理层的责任,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中国注册会计师职业道德守则,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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 08 月 01 日-2017 年 10 月 31 日的财务状况以及 2016 年 08 月-2017 年 10 月的经营成果和现金流量。

北京今创会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2017 年 11 月 12 日

附件1

资产负债表

编制单位：武汉君悦尚品置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年08月01日	2016年12月31日	2017年10月31日
流动资产：				
货币资金	七（一）	-	7,179.89	15,894.09
其他应收款	七（二）	10,000,000.00	12,709,317.64	
存货	七（三）	109,668,000.00	112,235,962.90	112,838,602.90
其他流动资产			-	-
流动资产合计		119,668,000.00	124,952,460.43	112,854,496.99
非流动资产：				
长期股权投资				
非流动资产合计			-	-
资 产 总 计		119,668,000.00	124,952,460.43	112,854,496.99
流动负债：				
应交税费	七（四）	-	-	1,710,378.67
应付利息				
应付股利				
其他应付款	七（五）	-	5,284,460.43	692,590.41
流动负债合计		-	5,284,460.43	2,402,969.08
非流动负债：				
非流动负债合计		-	-	-
负 债 合 计		-	5,284,460.43	2,402,969.08
股东权益：				
实收资本	七（六）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	七（七）	109,668,000.00	109,668,000.00	109,668,000.00
未分配利润	七（八）	-	-	-9,216,472.09
股东权益合计		119,668,000.00	119,668,000.00	110,451,527.91
负债和股东权益总计		119,668,000.00	124,952,460.43	112,854,496.99

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附件2

利润表

编制单位：武汉君悦尚品置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年08-12月	2017年01-10月
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	七（九）	-	1,704,728.65
财务费用	七（九）	-	-28.68
资产减值损失	七（十）	-	7,500,812.42
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）		-	-9,205,512.39
加：营业外收入			
减：营业外支出	七（十一）	-	10,959.70
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-	-9,216,472.09
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-9,216,472.09
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		-	-9,216,472.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附件3

现金流量表

编制单位：武汉君悦尚品置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2016年08-12月	2017年01月-10月
一、经营活动产生的现金流量：	七（十二）		
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		75,008.21	560,030.90
经营活动现金流入小计		75,008.21	560,030.90
购买商品、接受劳务支付的现金		10,000.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金		53,551.82	-
支付的各项税费		-	551,226.70
支付其他与经营活动有关的现金		4,276.50	90.00
经营活动现金流出小计		67,828.32	551,316.70
经营活动产生的现金流量净额		7,179.89	8,714.20
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计			
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
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	七（十一）	7,179.89	8,714.20
加：期初现金及现金等价物余额		-	7,179.89
六、期末现金及现金等价物余额	七（十一）	7,179.89	15,894.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

附件4

股东权益变动表

编制单位：武汉君悦尚品置业有限公司

单位：人民币元

项目	股本	资本公积	未分配利润	股东权益合计
一、2016年12月31日余额	10,000,000.00	109,668,000.00	-	119,668,000.00
二、2017年01-10月增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-9,216,472.09	-9,216,472.09
（一）净利润	-	-	-9,216,472.09	-9,216,472.09
（二）其他综合收益	-	-	-	-
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-
三、2017年10月31日余额	10,000,000.00	109,668,000.00	-9,216,472.09	110,451,527.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

武汉君悦尚品置业有限公司

财务报表附注

一、企业基本情况

武汉君悦尚品置业有限公司（以下简称本公司）于 2013 年 06 月 24 日成立并取得中华人民共和国湖北省武汉市江汉区工商行政管理局核发的营业执照，统一社会信用代码：91420103070522744Q，住所：武汉市江汉区建设大道 711 号 A 座 7 楼 701 室。法定代表人：汪建强；注册资本 1,000.00 万元人民币。

各股东认缴的注册资本额和出资比例为：

投资方	认缴注册资本额（万元）	出资比例
武汉君悦房地产开发有限公司	1,000.00	100.00%
合 计	1,000.00	100.00%

经营范围：房地产开发、商品房销售。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）。

二、财务报表的编制基础

公司执行财政部 2006 年 02 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南（以下简称《企业会计准则》）。本财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(一) 会计年度

会计年度为公历 01 月 01 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(三) 计量属性

财务报表项目以历史成本为计量属性，对于符合条件的项目，采用公允价值计量。

采用公允价值计量的项目包括交易性金融工具和可供出售金融资产。

本期报表项目的计量属性未发生变化。

(四) 现金及现金等价物

编制现金流量表时，现金是指库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

(五) 外币折算

1. 外币交易折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币；以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折算为人民币；以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算为人民币。

除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款本金及利息的汇兑差额按资本化的原则处理外，其余情况下所产生的外币折算差额直接计入当期损益。货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

2. 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率(或近似汇率)折算。

上述折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

(六) 存货

1. 存货分类

存货为开发产品,按成本与可变现净值孰低列示。

2. 取得和发出存货的计价方法

存货取得时按实际成本入账。开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化利息、其他直接和间接开发费用,开发产品成本结转时按实际成本核算。本公司取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物,相关的土地使用权计入所建造的房屋建筑物的成本。

建筑成本中包含的公共配套设施指按政府有关部门批准的公共配套项目,如道路等所发生的支出,列入开发成本,按成本核算对象和成本项目进行明细核算;开发土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

低值易耗品和包装物及建造承包企业周转材料按照使用次数分次计入成本费用;金额较小的,在领用时一次计入成本费用。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

4. 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

存货可变现净值的确定：可变现净值按照日常活动中，以存货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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（七）固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备及家具、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

（1）外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定；

（2）购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定；

（3）自行建造固定资产的成本，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；

（4）债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

（5）在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货

币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益；

(6) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其与被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其公允价值确定其入账价值。

3. 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

4. 固定资产的折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备	5	5	19
运输设备	4	5	23.75

每年年度终了，应对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。必要时，作适当调整。

5. 固定资产的减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

6. 固定资产的处置

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(八) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(九) 收入确认原则

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

1. 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 提供劳务

在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

3. 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业, 收入的金额能够可靠地计量时, 分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

(1) 利息收入金额, 按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定;

(2) 使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4. 出租物业收入

(1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书;

(2) 履行了合同规定的义务, 开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得;

(3) 出租开发产品成本能够可靠地计量。

(十) 所得税的会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税核算。

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。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债, 予以确认。但公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

公司无重大会计差错更正及其他事项调整说明。

六、税项

公司适用的主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税销售额	11%
城市维护建设税	应纳增值税额	7%
教育费附加	应纳增值税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税额	2%

七、财务报表主要项目注释

除另外说明，所有数据均用人民币核算。公司建账日期 2016 年 08 月 01 日。

（一）货币资金

项 目	2016. 08. 01	2016. 12. 31	2017. 10. 31
现 金	0.00	0.00	0.00
银行存款	0.00	7,179.89	15,894.09
合 计	0.00	7,179.89	15,894.09

(二) 其他应收款

账 龄	2016. 08. 01		2016. 12. 31		2017. 10. 31	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
采用账龄分析法 计提坏账准备的 其他应收款	10,000,000.00	0.00	12,709,317.64	0.00	0.00	0.00
合 计	10,000,000.00	0.00	12,709,317.64	0.00	0.00	0.00

1. 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

类 别	2016. 12. 31				2016. 08. 01			
	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准 备计提 比例 (%)	坏账 准备	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准 备计提 比例 (%)	坏账 准备
1 年以内	12,709,317.64	100.00	0.00	0.00	10,000,000.00	100.00	0.00	0.00
合 计	12,709,317.64	100.00	0.00	0.00	10,000,000.00	100.00	0.00	0.00

类 别	2017. 10. 31				2016. 12. 31			
	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准 备计提 比例 (%)	坏账 准备	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准 备计提 比例 (%)	坏账 准备
1 年以内	0.00	0.00	0.00	0.00	12,709,317.64	100.00	0.00	0.00
1-2 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	0.00	0.00	0.00	0.00	12,709,317.64	100.00	0.00	0.00

(三) 存货

项 目	2016.08.01	2016.12.31	2017.10.31
土地出让金	105,450,000.00	105,450,000.00	105,450,000.00
契 税	4,218,000.00	4,218,000.00	4,820,640.00
前期工程费	0.00	2,363,990.00	2,363,990.00
开发间接费用	0.00	203,972.90	203,972.90
合 计	109,668,000.00	112,235,962.90	112,838,602.90

注：1.公司于2013年08月30日取得证号为：蔡国用（2013）第7522号和蔡国用（2013）第7523号国有土地使用权证，分别位于武汉市和大集街张家渡村、田堡村和蔡甸区蔡甸街马鞍村；宗地面积分别为80,372.00平方米和20,054.00平方米，用地性质：商业、居住用地和绿化、旅游度假用地，使用年限：商业40年，居住70年，绿化、旅游度假40年。

2.土地出让金105,450,000.00元、契税4,218,000.00元、前期工程费2,363,990.00元、开发间接费用94,478.00元，合计112,126,468.00元的票据为不合规票据，不符合税前扣除的要求。

(四) 应交税费

税 种	2016.08.01	2016.12.31	2017.10.31
印花税	0.00	0.00	59,834.00
契 税	0.00	0.00	602,640.00
土地使用税	0.00	0.00	1,047,904.67
合 计	0.00	0.00	1,710,378.67

(五) 其他应付款

1. 其他应付款明细

账 龄	2016. 12. 31		2016. 08. 01	
	账面余额	占总额比例(%)	账面余额	占总额比例(%)
1 年以内	5,284,460.43	100.00	0.00	0.00
合 计	5,284,460.43	100.00	0.00	0.00

账 龄	2017. 10. 31		2016. 12. 31	
	账面余额	占总额比例(%)	账面余额	占总额比例(%)
1 年以内	616,597.98	89.00	5,284,460.43	100.00
1-2 年	75,992.43	11.00	0.00	0.00
合 计	692,590.41	100.00	5,284,460.43	100.00

2. 欠款单位情况

单位名称	2017. 10. 31	占其他应付款项总 额的比例(%)	欠款时间
武汉市亢龙太子 酒轩有限责任公司	692,590.41	100%	1 年以内 1-2 年

3. 期末其他应付账款余额中不包含持股 5%以上的股东欠款。

(六) 实收资本

投资者名称	2016. 08. 01	2016. 12. 31	2017. 10. 31
	注册资本	注册资本	注册资本
武汉君悦房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
合 计	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00

注：实收资本未实际到位。

(七) 资本公积

类 别	2016. 08. 01	2016. 12. 31	2017. 10. 31
资本（或股本）溢价	0.00	0.00	0.00
股权投资准备	0.00	0.00	0.00
其他资本公积	109,668,000.00	109,668,000.00	109,668,000.00
合 计	109,668,000.00	109,668,000.00	109,668,000.00

(八) 未分配利润

项 目	2016 年 08 月-12 月	2017 年 01 月-10 月
本年年初余额	0.00	0.00
本年增加额	0.00	-9,216,472.09
其中：本年净利润转入	0.00	-9,216,472.09
其他	0.00	0.00
本年期末余额	0.00	-9,216,472.09

(九) 经营费用

项目	2016 年 08 月-12 月	2017 年 01 月-10 月
管理费用	0.00	1,704,728.65
财务费用	0.00	-28.68
合计	0.00	1,704,699.97

(十) 资产减值损失

项目	2016 年 08 月-12 月	2017 年 01 月-10 月
核销的其他应收款	0.00	7,500,812.42
合计	0.00	7,500,812.42

(十一) 营业外支出

项目	2016 年 08 月-12 月	2017 年 01 月-10 月
土地使用税滞纳金	0.00	10,959.70
合计	0.00	10,959.70

(十二) 现金流量情况

项目	2016 年 08-10 月	2017 年 01-10 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	0.00	-9,216,472.09
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	0.00	28.68
存货的减少(增加以“-”号填列)	-112,235,962.90	0.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,709,317.64	7,566,192.24
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	114,952,460.43	1,658,965.37
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	7,179.89	8,714.20
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		

项 目

2016 年 08-10 月

2017 年 01-10 月

3. 现金及现金等价物净变动情况:

现金的期末余额	7,179.89	15,894.09
减: 现金的期初余额	0.00	7,179.89
现金及现金等价物净增加额	7,179.89	8,714.20

八、或有事项的说明

本公司对外担保金额人民币 28,000.00 万元, 情况如下:

1. 股权出质: 本公司股权于 2016 年 05 月 20 日被母公司出质, 出质股权金额为人民币 1,000.00 万元, 质权人为武汉信用小额贷款股份有限公司, 质押担保的主债权期限自 2016 年 05 月 11 日至 2019 年 05 月 11 日, 出质人承担担保责任的最高本金限额为人民币 7,000.00 万元。

2. 土地抵押: 土地使用权证号为蔡国用(2013)第 7522 号和蔡国用(2013)第 7523 号的两块宗地, 被抵押给武汉信用小额贷款股份有限公司, 抵押期限自 2016 年 05 月 11 日至 2019 年 05 月 11 日, 抵押担保金额为人民币 21,000.00 万元。

九、资产负债表日后非调整事项

截至 2017 年 11 月 12 日, 本公司无资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1. 关联方关系

(1) 本公司的母公司及最终控制方

企业名称	注册地址	与本公司关系	经济性质或类型
武汉君悦房地产开发 有限公司	湖北省	投资方	有限责任公司 (法人独资)

(2) 存在控制关系的关联方(包括母公司与子公司)的所持股份(或权益)及其变化

<u>企业名称</u>	<u>2016.08.01</u>		<u>2017.10.31</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例</u>	<u>金额</u>	<u>比例</u>
武汉君悦房地产开发 有限公司	0.00	0.00%	10,000,000.00	100.00%

2. 关联方交易

(1) 关联交易未结算金额

<u>关联方名称</u>	<u>2016.12.31</u>		<u>2016.08.01</u>	
	<u>金 额</u>	<u>占项目 余额比 例%</u>	<u>金 额</u>	<u>占项目 余额比 例%</u>
其他应付款				
武汉君悦房地产开发有限公司	114,876,468.00	99.93	0.00	0.00
武汉市亢龙太子酒轩有限责任公司	75,992.43	0.07	0.00	0.00

其他应收款

武汉欣友邦投资有限公司	2,709,280.42	99.99	0.00	0.00
-------------	--------------	-------	------	------

<u>关联方名称</u>	<u>2017.10.31</u>		<u>2016.12.31</u>	
	<u>金 额</u>	<u>占项目 余额比 例%</u>	<u>金 额</u>	<u>占项目 余额比 例%</u>
其他应付款				
武汉君悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	114,876,468.00	99.93
武汉市亢龙太子酒轩有限责任公司	692,590.41	100.00	75,992.43	0.07

其他应收款

武汉欣友邦投资有限公司	0.00	0.00	2,709,280.42	99.99
-------------	------	------	--------------	-------

十一、非货币性资产交换和债务重组的说明

截至 2017 年 10 月 31 日，本公司无非货币性交易事项。

十二、其他需说明的重大事项

截至 2017 年 10 月 31 日，本公司无其他重要事项。

十三、财务报表之批准

本财务报表于 2017 年 11 月 12 日由董事会通过及批准发布。

武汉君悦尚品置业有限公司

2017 年 11 月 12 日



营业执照

(1-1)

(副本)

统一社会信用代码 91110102101885776A

名称 北京今创会计师事务所(普通合伙)
 类型 普通合伙企业
 主要经营场所 北京市西城区西直门立交桥东南角成铭大厦B座10J
 执行事务合伙人 史鸿
 成立日期 1994年09月28日
 合伙期限 1994年09月28日至 长期
 经营范围 审计企业会计报表出具审计报告;验证企业注册资本(金)出具验资报告;办理企业合并、分立、清算中的审计业务出具有关报告;法律、法规规定的其他审计业务;会计业务咨询;资产评估;基本建设施工预决(结)算审计验证。(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



qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91420102MA4KNKLD2E

名称 武汉泰禾房地产开发集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
住所 武汉市江岸区京汉大道1398号企业天地2号2605-2611

法定代表人 陈方

注册资本 壹亿元整

成立日期 2016年09月26日

营业期限 长期

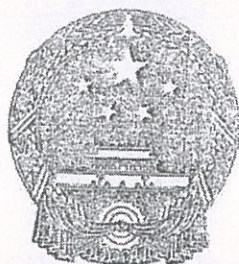
经营范围 房地产开发及商品房销售;室内装饰装修工程的设计、施工;对房地产业、工业、农业项目的投资;工程勘察设计;建设工程项目管理;楼宇智能化工程的技术开发、技术推广及技术转让;经济贸易咨询服务;房地产信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

重要提示:企业应于每年1月1日—6月30日公示上
年的年度报告,公示途径:国家企业信用信息公示系
统(湖北) <http://xyjg.egs.gov.cn/>。

2017年 09 月 19 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91420103070522744Q

名称 武汉君悦尚品置业有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 武汉市江汉区建设大道711号A座7楼701室
法定代表人 汪建强
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2013年06月24日
营业期限 2013年06月24日至2033年06月24日
经营范围 房地产开发、商品房销售。(国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营) ****



登记机关



2016 年 3 月 16 日



资产评估资格证书

经审查，中瑞国际资产评估(北京)有限公司 符合《资产评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

2017年5月17日启用
报告专用

批准文号：京财企许可[2010]0020号

证书编号：43020020

批准机关：北京市财政局

发证时间：2010年2月11日



序列号：00010335

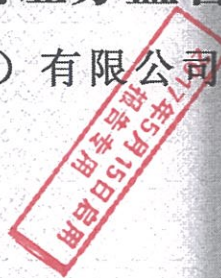
中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中瑞国际资产评估（北京）有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0731019001

变更文号：财办企[2013]24号

序列号：000126

发证时间：



一





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞国际资产评估(北京)有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔楼2315室
法定代表人 何培刚
注册资本 1000万元
成立日期 2008年07月23日
营业期限 2008年07月23日至2028年07月22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;房地产价格评估;工程造价评估;房地产咨询;企业管理咨询;商务咨询;工程造价咨询。(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。)

2017年5月15日启用
报告专用



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 06 月 28 日



明细表

流动负债估值汇总表

估值基准日：2017年10月31日

被估值单位：武汉君悦尚品置业有限公司

表5

共1页第1页
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	1,710,378.67	1,710,378.67	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	692,590.41	692,590.41	-	-
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	2,402,969.08	2,402,969.08	-	-

估值人员：刘平，李阳