



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉名流地产有限公司拟股权转让
涉及的名流置业武汉有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1039 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2018 年 3 月 5 日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28

第一部分、声明

声明

武汉名流地产有限公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产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资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受武汉名流地产有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉名流地产有限公司拟实施股权转让事宜涉及的名流置业武汉有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为武汉名流地产有限公司拟实施股权转让事宜涉及的名流置业武汉有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为名流置业武汉有限公司的股东全部权益；评估范围是名流置业武汉有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，名流置业武汉有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 371,373.34 万元，总负债为 261,643.48 万元，净资产为 109,729.86 万元；评估后的股东全部权益为 208,385.46 万元，增值 98,655.60 万元，增值率 89.91%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1.本次评估没有考虑与列入评估范围的资产的抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

2.本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

（二）重大期后事项

1.本次评估存货—开发产品、开发成本，可供销售商品房面积是以被评估单位提供的可供销售面积为计算依据，若未来房产部门测量的面积与本次评估取定的面积不一致，则应对评估结果做相应调整。

2.本次评估存货—开发产品、开发成本，房屋总建筑面积、房屋性质、销售统计数据以及可售业态等数据均以被评估单位提供的相关资料确定，若期后政府相关部门最终核定的指标与本次评估设定不一致时，则评估值需做相应调整。

3.评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4.不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等，应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算。

第三部分、资产评估报告正文

武汉名流地产有限公司拟股权转让 涉及的名流置业武汉有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2018]第 1039 号

武汉名流地产有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉名流地产有限公司拟实施股权转让事宜涉及的名流置业武汉有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名 称：武汉名流地产有限公司

住 所：黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 84 号名流·人和天地营销中心 1/3 层

注册资本：伍亿元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：汤国强

成立日期：2003 年 01 月 24 日

营业期限：2010 年 02 月 20 日至 2018 年 01 月 24 日

经营范围：房地产开发、商品房销售，建筑材料、轻工材料购销。（涉及国家规定的，按规定执行）

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具以

公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

（二）被评估单位概况

公司名称：名流置业武汉有限公司

注册地址：武汉市汉阳区马鹦路特1号

法定代表人：汤国强

注册资本：壹拾贰亿伍佰万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2010年03月18日

营业期限：2010年03月18日至2030年03月17日

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

1.基本情况

名流置业武汉有限公司成立于2010年3月18日，由美好置业集团股份有限公司出资30,000万元独资设立，后经增资和股东变更，现注册资本为120,500万元。股权结构如下：

金额单位：万元

投资者名称	2017年12月31日	
	投资金额	比例%
美好置业集团股份有限公司	66,574.59	55.25
武汉名流地产有限公司	53,925.41	44.75
合 计	120,500.00	100.00

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。以1月1日至12月31日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

2. 财务状况

公司2014年、2015年、2016年、2017年财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项 目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
流动资产	2,746,497,717.70	3,444,797,921.38	3,496,559,649.84	3,708,334,034.57
其中：货币资金	213,523,437.27	43,161,535.11	545,924,044.62	179,002,979.05
应收账款	22,873,778.90	1,130,211.20		
预付账款	199,587,463.24	238,741,133.95	91,863,325.18	48,830,632.34
其他应收款	137,945,259.50	972,459,487.72	562,790,084.75	899,594,187.60

名流置业武汉有限公司股东全部权益价值资产评估报告

存货	2,115,972,405.55	2,171,993,604.46	2,276,323,139.44	2,558,263,157.33
其他流动资产	56,595,373.24	17,311,948.94	19,659,055.85	27,251,754.51
非流动资产	24,158,065.31	8,584,933.62	6,787,152.36	790,699.73
其中：固定资产	8,353,097.18	6,820,741.97	5,626,039.58	82,680.99
无形资产	2,076,774.00	1,618,310.04	1,161,112.78	708,018.74
递延所得税资产	13,728,194.13	145,881.61		
资产总计	2,770,655,783.01	3,453,382,855.00	3,503,346,802.20	3,713,733,410.56
流动负债	1,054,349,880.84	1,060,929,812.73	1,640,585,465.91	2,105,934,779.60
非流动负债	561,250,000.00	1,165,000,000.00	720,000,000.00	510,500,000.00
负债总计	1,615,599,880.84	2,225,929,812.73	2,360,585,465.91	2,616,434,779.60
股东全部权益（净资产）	1,155,055,902.17	1,227,453,042.27	1,142,761,336.29	1,097,298,630.96

经营成果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	259,776,471.00	1,253,575,313.20	903,080,763.34	260,414,932.88
减：营业成本	213,478,983.25	1,040,782,002.92	864,028,692.36	234,509,145.60
营业税金及附加	19,731,178.97	95,957,264.02	43,801,321.37	17,135,277.03
销售费用	26,050,662.65	12,376,068.34	21,542,177.63	11,521,455.03
管理费用	11,750,172.52	7,393,503.06	56,969,469.89	20,387,249.30
财务费用	-721,873.97	-233,940.72	-567,105.67	20,799,776.48
资产减值损失	1,364,077.05	-849,348.94	216,329.06	241,415.70
资产处置收益	-			-181,136.02
营业利润	-11,876,729.47	98,149,764.52	-82,910,121.30	-44,360,522.28
加：营业外收入	58,920.00	42,705.16	134,298.41	357,770.01
减：营业外支出	48,543.26	1,562,385.58	1,770,001.48	1,459,953.06
利润总额	-11,866,352.73	96,630,084.10	-84,545,824.37	-45,462,705.33
减：所得税	-2,740,493.59	24,232,944.00		
净利润	-9,125,859.14	72,397,140.10	-84,545,824.37	-45,462,705.33

2014 年度财务数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具了“中审亚太审[2015]云—07777 号”审计报告、2015 年和 2016 年数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，并分别出具了“众环云审字（2016）0718 号、（2017）0954 号审计报告”，2017 年财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字（2018）160007 号”审计报告。

3. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人股东、被评估单位、股权转让事宜涉及的相关单位等。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使

用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，武汉名流地产有限公司拟实施股权转让事宜，湖北众联资产评估公司接受武汉名流地产有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的名流置业武汉有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是名流置业武汉有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为名流置业武汉有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，企业的资产总额为 3,713,733,410.56 元，负债总额 2,616,434,779.60 元，股东全部权益价值 1,097,298,630.96 元。评估范围详见下表：

金额单位：元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,712,942,710.83	四、流动负债合计	2,105,934,779.60
其中：货币资金	179,002,979.05	应付账款	638,819,092.51
预付账款	48,830,632.34	预收款项	238,060,782.80
其他应收款	899,594,187.60	应付职工薪酬	6,282,641.65
存货	2,558,263,157.33	应交税费	4,975,862.09
其他流动资产	27,251,754.51	应付利息	1,428,469.93
		其他应付款	1,420,308.75
二、非流动资产合计	790,699.73	一年内到期的非流动负债	604,500,000.00
固定资产	82,680.99	五、非流动负债合计	510,500,000.00
无形资产	708,018.74	长期借款	360,000,000.00
		长期应付款	150,500,000.00
		六、负债总计	2,616,434,779.60
三、资产总计	3,713,733,410.56	七、净资产（所有者权益）	1,097,298,630.96

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。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：众环审字（2018）160007 号。

（一）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次名流置业武汉有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：存货和设备类资产。

1. 存货

(1) 评估范围

名流置业武汉有限公司的全部存货类（开发产品、开发成本）资产。根据被评估单位提供的存货清查评估明细表，该部分资产于评估基准日的账面价值如下表所示：

科目名称	账面价值（元）
开发产品	68,818,390.48
开发成本	2,489,444,766.85
存货合计	2,558,263,157.33
减：存货跌价准备	0
存货净额	2,558,263,157.33

开发产品为已完工未销售物业，开发成本账面值包含土地价款、前期费、建筑安装工程费、基础设施及公共配套费、开发间接费、资本化利息等。

(2) 资产概况

存货详细情况如下：

A. 开发产品

开发产品明细如下：

科目名称	项目名称	项目状态	存货业态	房屋建筑面积（m ² ）	车位（个）
开发产品	名流公馆 NK2 地块项目	已建	住宅、车位	32.17	68
	名流公馆 NK3 地块项目	已建	住宅、车位	1,308.53	96
	名流公馆 NK4 地块项目	已建	住宅、车位	418.10	104
	名流公馆 NK5 地块项目	已建	车位	-	118
	名流印象 NK7 地块一期项目	已建	住宅、车位	224.76	464

开发产品所属项目分别为名流公馆 NK2、NK3、NK4、NK5 地块项目、名流印象 NK7 一期项目，上述项目建成时间为 2014-2016 年；目前，上述楼盘仅余少量尾盘和车位。

B. 开发成本

开发成本明细如下：

科目名称	项目名称	项目状态	存货业态	可销售面积（或土地面积）（m ² ）	车位（个）	备注
开发成本	美好广场 NK6 地块在建项目	在建	商业	53336.04	441	
	汉阳区邓甲村（NK1 地块）	未建	住宅	6,297.64		土地面积
	汉阳区邓甲村 NK7（大二期）地块	未建	商住	94801.99		NK7 地块一期工程部分已建设，该面积为剩余的的土地面积

a. 项目五证及规划情况

① 建设用地规划许可证

序号	证号	用地单位	建设项目名称	用地位置	用地性质
1	武规地(2012)021号	名流置业武汉有限公司	邓甲村城中村改造开发用地	汉阳区邓甲村	居住用地

②土地使用权证

序号	证号	座落	性质用途	终止日期	地号	图号	宗地面积(m ²)	备注
1	武国用(2013)第22号	汉阳区邓甲村(NK1地块)	住宅出让用地	2083年2月7日	D0070080063	187-9	6297.64	
2	武国用(2013)第377号	汉阳区邓甲村(NK6地块)	商务金融出让用地	2053年12月9日	D2010030096	192-9.13.14	12635.52	
3	武国用(2015)第73号	汉阳区邓甲村(NK7地块)	住宅出让用地	2085年3月25日	D2010020066	200	123311.72	该土地证记载面积为NK7地块一期和大二期土地面积合计数量

③建设工程规划许可证

序号	项目	证号	建设单位	建设位置
1	NK6地块	武规(阳)建(2014)37号	名流置业武汉有限公司	邓甲村开发NK6地块项目

④建设工程施工许可证

序号	证号	建设单位	建设项目名称	建设位置
1	4201052012010900214BJ4006	名流置业武汉有限公司	美好广场NK6地块	汉阳区邓甲村

⑤预售许可证

序号	项目	证号
1	武汉邓甲村开发NK6地块项目	武房开预售(2016)663号

b.项目工程进度

通过企业提供的相关情况说明及评估人员现场勘查,截止本次评估基准日,美好广场NK6地块在建项目已办理了建设工程竣工验收备案,已办理了预售许可证,部分房屋已销售;汉阳区邓甲村(NK1地块)和汉阳区邓甲村NK7(大二期)地块项目目前在做工程前期工作,尚未开工建设。

c.抵押情况

委估存货开发项目中NK6地块土地使用权已办理了抵押,抵押权人为沈阳于洪永安村镇银行股份有限公司沈辽路支行,截止本次评估基准日上述抵押尚未解除。

2.设备类资产

公司的设备类资产为电脑、空调、打印机、办公家俱、监控设备、视频会议系统等。

上述设备类资产分布于名流置业武汉有限公司项目部和各售楼部。

委估的设备类资产均在名流置业武汉有限公司正常使用，能够满足企业日常的生产经营需要，设备保养情况总体一般。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1.企业申报的账面记录的无形资产情况

无形资产—其他无形资产为企业外购的金蝶 EAS 和明源软件，分别于 2013 年 12 月、2014 年 12 月开始陆续取得，原始入账价值分别为 756,920.00 和 1,485,000.00 元，按 5 年摊销。

2.企业申报的账面未记录的无形资产情况

未申报。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日 2017 年 12 月 31 日各项资产及负债账面值引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环审字（2018）160007 号”审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

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。即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。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1.湖北众联资产评估有限公司与武汉名流地产有限公司签订的《资产评估委托合

同》。

（二）法律依据

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，自2014年3月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行）；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起执行）；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

9. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订）；

11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；

12. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；

13. 《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

14. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府45号令，1998年1月1日修订）；

15. 《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务局公告2016年第70号）；

- 16.《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕第43号）；
- 17.《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）；
- 18.《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）；
- 19.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；
- 20.其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

- 1.《资产评估准则基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕49号）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 国有土地使用证；
3. 土地使用权出让合同及出让金缴纳凭证；
4. 企业出资证明（公司章程、验资报告等）；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》（第四版）；
- 2.中国人民银行关于调整各项存贷款利率的通知；

- 3 武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新；
- 4.湖北省及武汉市建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 5.被评估单位提供的工程项目报建及规划资料；
- 6.国土部门公布的土地成交信息；
- 7.《机电产品报价手册》（2017 年）；
- 8.被评估单位提供的其他法律凭证资料；
- 9.被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料；
- 10.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 11.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 12.评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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。由于被评估单位在基准日现有土地开发项目已完成，未来新增的土地开发项目具有较大的不确定性，不具备采用收益法进行评估的基本条件，本次评估不适宜采用收益法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

（一）资产基础法

1.关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。对银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，对银行存款未达账项进行调整。以经核实的账面值作为货币资金的评估值。

（2）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核对企业总账与明细账的基础上，查看了预付款项的付款凭证、相关合同及付款依据，对于形成损失，本次评估为零，其余核实后的预付账款按审计后账面值作为评估值。

（3）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在会计师审计结论基础上，了解了主要应收款项形成原因，向企业相关人员了解应收账款的可收回性，并分析了企业以前年度的坏账损失情况，根据企业坏账政策及审计计提坏账情况具体分析应收账款对应单位的收款回收率。对没有确凿证据表明不能全部或部分收回的其他单位款项，按账龄分析法评估，预计坏账损失率的方法为：1年以内（含1年）按5%计算坏账损失率，1-2年（含2年）按10%计算坏账损失率；2-3年（含3年）按15%计算坏账损失率；3-4年（含4年）按20%计算坏账损失率；4-5年（含5年）按30%计算坏账损失率；5年以上按40%计算坏账损失率。对关联方项按账面值保留。

按以上标准，以经核实后的账面值考虑评估风险损失之后作为其他应收款的评估值。

（4）存货

纳入本次评估范围的存货为名流置业武汉有限公司的开发产品和开发成本。

根据《资产评估准则—不动产》、《房地产估价规范》及《土地估价规程》，常用的房地产评估方法有市场法、收益还原法、成本法、剩余法等，估价方法的选择应按照《房地产估价规范》及《土地估价规程》，根据当地房地产市场发育状况，结合评估项目的具体特点以及评估目的，选择适合的评估方法。

本次评估对实物形态的流动资产-存货（开发产品、开发成本），根据存货的现状 & 开发程度，对开发产品和开发成本分别按不同方法进行评估，现将评估方法分述如下：

1) 开发产品的评估方法

对于已完工的开发产品，估价对象所在区域有同类房地产交易案例，适宜采用市场法进行评估。

市场法，也称市场比较法，是根据替代原则，将评估对象与在较近时期内已经发生交易的类似交易实例进行对照比较，并根据类似交易实例已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素等差别，修正得出评估对象的评估基准日价格的方法，其计算公式为：

开发产品价值=房地产的市场价值-增值税-销售费用-销售税金-土地增值税-企业所得税-部分净利润

2) 开发成本的评估方法

截止本次评估基准日，美好广场 NK6 地块在建项目已办理了建设工程竣工验收备案，已办理了预售许可证，部分房屋已销售；汉阳区邓甲村（NK1 地块）和汉阳区邓甲村 NK7（大二期）地块项目目前在做工程前期工作，尚未开工建设；因此本次评估对不同开发进度的美好广场 NK6 地块在建项目和未开发土地分别按不同方法进行评估，现将评估方法分述如下：

● 对于开发成本-房地产开发项目（在建项目美好广场 NK6 地块）的评估

①评估方法的选择

根据委估资产特点以及账面价值的构成，对于估价对象且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法评估。

②评估思路

假设开发法评估具体测算步骤：

- a.调查待开发房地产的基本情况；
- b.选择最佳的开发利用方式；
- c.估计开发建设期；
- d.预测开发完成后的房地产价值；
- e.估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、投资利息、开发利润、土地增值税、所得税；
- f.确定开发成本评估值。

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金-投资利息-投资利润-土地增值税-所得税

● 对于开发成本-待开发土地（汉阳区邓甲村 NK1 地块、汉阳区邓甲村 NK7 地块（大二期））的评估

A. 土地估价方法的选择

本次估价中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过估价人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用市场比较法和假设开发法两种估价方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的估价价格。方法选择的主要依据如下：

① 委估宗地周边区域土地市场交易较活跃，可以获取与评估对象类型相同用地的市场交易案例，故选用市场比较法评估委估宗地的价格。

② 委估宗地均为待开发商品房建设用地上，具有预期收益，具备运用假设开发法评估委估宗地的价格的条件。

B. 估价技术路线

① 市场比较法

经济主体在市场的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的选择行为结果，在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致。市场比较法就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基准日地价的方法。其计算公式为：

$$V = V_1 \times A \times B \times C \times D$$

式中：V—比准价格（A、B、C）；

V₁—比较实例价格（A、B、C）；

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

然后再取三者的平均价格，即得到待估宗地的评估单价。

待估宗地评估单价=[比准价格(A)+比准价格(B)+比准价格(C)]/3

待估宗地评估价值=待估宗地评估单价×土地使用权面积

②假设开发法

假设开发法又称剩余法、倒算法、残余法或余值法等。是指估算开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建设成本和管理费用、投资利息、开发利润、销售费用、销售税费等费用后，以价格余额来确定土地价格的一种方法。

则基本公式如下：

评估价值=开发后房地产价值－房屋建设成本－销售费用－管理费用－销售税金－投资利息－投资利润－土地增值税－所得税

(5) 其他流动资产

其他流动资产主要为预交土地增值税、预交营业税、预交城建税、预交教育费附加、预交地方教育费附加、预交企业所得税和留抵增值税进项税等。在评估过程中评估人员在核对企业总账与明细账的基础上，查看了其他流动资产的记账凭证、相关依据，经核实的其他流动资产按审计后的账面值作为评估值。

2.关于设备类固定资产评估

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于委估资产主要为办公用电子设备，本次评估以持续使用和公开市场为前提，委估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用，因此采用成本法进行评估。

成本法：对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

办公用电子设备以查询市价为主，询价的主要来源：一是经过分析核实的 2017 年《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

重置全价=设备现行市场参考价 $\times$ (1+运杂、安调费率)-设备购置增值税款

(2) 成新率的确定

设备成新率的确定采用使用年限法。

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

使用年限法的成新率=[尚可使用年限 $\div$ (已使用年限+尚可使用年限)] $\times$ 100%

对于采用使用年限法无法真实反映委估设备的成色时，可采用现场勘察评分法确定成新率。

(3) 确定评估值

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

3.关于无形资产—其他无形资产的评估

对于无形资产—其他无形资产，系外购的软件，以核实后的原始入账价值为基础，再按评估确认的收益年限确认评估值，对确有减值迹象的无形资产，按可收回金额予以确定评估值。

4.关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二) 订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于 2018 年 2 月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

- 1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，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.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位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。

- 3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，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。

- 4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估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.假设评估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.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

4.假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定,不会发生重大的核心专业人员流失问题;

5.假设待估宗地能够按初步设定的规划用途及规划设计条件进行开发建设,整个建设工期不受其他客观因素影响,各开发建设阶段能够按正常工期实施;

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、科学、客观的原则,履行了资产评估必要的程序,采用资产基础法对名流置业武汉有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

名流置业武汉有限公司评估基准日账面总资产为371,373.34万元,负债为261,643.48万元,净资产109,729.86万元,采用资产基础法评估后的总资产470,028.94万元,增值98,655.60万元,增值率26.57%;总负债评估值261,643.48万元,无增减值;股东全部权益价值208,385.46万元,增值98,655.60万元,增值率89.91%。具体评估汇总情况详见下表:

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	371,294.27	469,949.07	98,654.80	26.57
2 非流动资产	79.07	79.87	0.80	1.01
3 其中:固定资产	8.27	9.07	0.80	9.67
4 无形资产	70.80	70.80	-	-
5 资产总计	371,373.34	470,028.94	98,655.60	26.57
6 流动负债	210,593.48	210,593.48	-	-
7 非流动负债	51,050.00	51,050.00	-	-
8 负债总计	261,643.48	261,643.48	-	-
9 净资产(所有者权益)	109,729.86	208,385.46	98,655.60	89.91

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1.本次评估没有考虑与列入评估范围的资产的抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

2.本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

3.本次评估存货-开发产品、开发成本，房屋总建筑面积、房屋性质、销售统计数据、可售业态及土地面积等数据均以被评估单位提供的相关资料确定，若与政府相关部门最终核定的指标与本次评估设定不一致时，则评估值需做相应调整。

4.被评估单位提供的 NK1、NK7 地块建设规划指标目前正在审批之中，若与政府相关部门最终核定的指标与本次评估设定不一致时，则评估值需做相应调整。

5 经评估人员现场勘查，委估开发宗地汉阳区邓甲村 NK7（大二期）地块区域内有高压线路穿过，该事项可能会影响该地块的开发进度，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 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；

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

（四）重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整; 若资产价格标准发生变化, 并对资产评估值产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项: 涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等, 应由委托方聘请专业机构对该事项进行评定测算。

3. 由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。我们愿意提请有关方面注意, 影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现, 因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提, 并综合考虑其他因素做出交易决策。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年(2017年12月31日至2018年12月30日)。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象

可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年3月5日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

2018年3月5日

