



仙桃市银湖房地产有限公司  
投资性房地产公允价值项目  
资产评估报告

鄂永资评报字[2019]第WH0039号

湖北永业行资产评估咨询有限公司

二零一九年三月九日



## 目 录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 声 明 .....                    | 1  |
| 摘 要 .....                    | 2  |
| 正 文 .....                    | 5  |
| 一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....      | 5  |
| 二、评估目的 .....                 | 9  |
| 三、评估对象和评估范围 .....            | 9  |
| 四、价值类型 .....                 | 10 |
| 五、评估基准日 .....                | 10 |
| 六、评估依据 .....                 | 11 |
| 七、评估方法 .....                 | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....          | 14 |
| 九、评估假设 .....                 | 16 |
| 十、评估结论 .....                 | 17 |
| 十一、特别事项说明 .....              | 17 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....        | 19 |
| 十三、资产评估报告日 .....             | 20 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 ..... | 20 |
| 附 件 .....                    | 22 |

## 声 明

（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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（七）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。

## 摘 要

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受仙桃市银湖房地产有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照公认的资产评估方法,对仙桃市银湖房地产有限公司投资开发建设投资性房地产在2018年12月31日这一基准日所表现的市场价值作出了公允反映,并出具资产评估报告。

评估人员按照必要的评估程序,对委估范围内的资产进行了必要的勘查核实,收集了相关资产的权属性法律文件和必要的财务数据,对截止2018年12月31日指定的相关资产进行了价值估算,现将资产评估情况及评估结果报告如下:

评估目的:确定仙桃市银湖房地产有限公司于评估基准日2018年12月31日投资性房地产的公允价值进行分析、估算并发表专业意见,为委托人财务报告目的提供价值参考。

评估对象和评估范围:本次评估对象为仙桃市银湖房地产有限公司指定的单项资产;评估范围为仙桃市银湖房地产有限公司投资开发建设的投资性房地产,具体范围为仙桃市银湖房地产有限公司“福星城”710个车位。具体评估范围详见评估明细申报表。

评估方法:市场法。

价值类型:市场价值。

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则,本评估公司本着独立、公正、客观的原则,实施了必要的评估程序,以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提,采用市场法对仙桃市银湖房地产有限公司委托评估的投资性房地产进行评估,仙桃市银湖房地产有限公司所有的投资性房地产在评估基准日所体现的市场价值为**41,200,200.00**元(大写金额为人民币肆仟壹佰贰拾万零贰佰元整)。



## 评估结果汇总表

单位：元

| 序号  | 小区名称  | 名称或内容       | 计量模式 | 车位数量 | 评估价值（元）       |
|-----|-------|-------------|------|------|---------------|
| 1   | 仙桃福星城 | 仙桃福星城地下车位   | 公允价值 | 167  | 10,855,000.00 |
|     |       | 仙桃福星城地下母子车位 | 公允价值 | 5    | 540,000.00    |
|     |       | 仙桃福星城地下车位   | 公允价值 | 538  | 29,805,200.00 |
| 合 计 |       |             |      | 710  | 41,200,200.00 |

## 特别事项说明：

1、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，评估人员已对委托人暨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，对委托人暨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。

2、提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人暨被评估单位的责任，评估报告不能作为对被评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。

3、本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人暨被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结果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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

4、本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，评估报告的所有权归评估机构所有，除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

报告书所揭示的评估结论仅对委托人为本报告所列明的评估目的服务，不得用于其它目的。

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 2018



年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用人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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



# 仙桃市银湖房地产有限公司 投资性房地产公允价值项目 资产评估报告

鄂永资评报字[2019]第WH0039号

正文

仙桃市银湖房地产有限公司：

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受贵公司的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对仙桃市银湖房地产有限公司确定投资性房地产公允价值事项所涉及的相关资产在2018年12月31日的市场价值进行了评估。本评估公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2018年12月31日）所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人基本情况（本次评估委托人暨被评估单位）

公司名称：仙桃市银湖房地产有限公司

统一社会信用代码：91429004557023920Q

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：仙桃市黄金大道中段（天诚大酒店斜对面）

法定代表人：张景

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2010年06月29日

营业期限：2010年06月29日至2030年06月24日

经营范围：房地产开发；商品房销售；厂房销售；企业咨询服务；不动产租赁。

湖北永业行资产评估咨询有限公司

(国家有专项规定的,须取得有效审批文件或许可证后在有效期内方可经营)

## (二) 被评估单位概况

1、本次评估委托人即被评估单位为仙桃市银湖房地产有限公司。

2、仙桃市银湖房地产有限公司所开发项目转入投资性房地产的为“福星城”710个地下车位。仙桃市银湖房地产有限公司是汉川金山房地产有限公司名下的一个子公司,公司成立于2010年7月,注册资金壹仟万元整。

公司管理层经验丰富,具有专业房地产操作及大型项目施工管理的经历和经验,公司在对仙桃市经济发展调查研究之后,于2010年7月组建仙桃市银湖房地产有限公司并运作“仙桃福星城”项目。该项目位于仙桃市黄金大道以北,钱沟路以东,何李路以西。项目区居于城市主干道,区域繁华交通便利。五分钟即可到达仙桃商城、人民医院、钱沟农贸市场等一切生活配套资源,2路、9路、15路、10路等公交站就在家门口,是高速出口的必经之地,纵横的路网及市政规划的逐步加强,让区域具备升值潜力。该地块地理位置优越,交通方便快捷,城市基础设施完善,是开发建设商品房的理想地段。

福星城房地产项目总用地面积 $105239\text{ m}^2$ ,其中规划总用地面积 $68357.59\text{ m}^2$ ,代征用地面积 $36880\text{ m}^2$ ,总建筑面积 $330280.69\text{ m}^2$ ,其中地上部分总建筑面积(计容面积)为 $224473.69\text{ m}^2$ (含:住宅建筑面积 $268311.96\text{ m}^2$ ,商业建筑面积 $33900\text{ m}^2$ );地下部分总建筑面积为 $24807\text{ m}^2$ 。住宅总户数2336户,总停车位1439个。项目其他用房及配套设施包括:垃圾站 $58\text{ m}^2$ ,置于商业三层以下的 $7666.6\text{ m}^2$ 物业管理用房、 $508\text{ m}^2$ 的社区综合服务中心、 $150\text{ m}^2$ 的未成年人文化场所等。

项目分三期建设,该项目总建筑面积为 $330280.69\text{ m}^2$ 。一期建筑面积为 $143148.55\text{ m}^2$ ,二期建筑面积为 $95398.76\text{ m}^2$ ,三期建筑面积为 $91733.38\text{ m}^2$ 。

## (三) 仙桃银湖执行的会计制度

1、遵循企业会计准则的声明

仙桃银湖财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了仙桃银湖的财务状况等有关信息。

2、会计期间

仙桃银湖会计期间采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3、记账本位币

仙桃银湖以人民币为记账本位币。

### 4、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是公司在计量日能够进入的交易市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

### 5、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

投资性房地产出售、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差额计入当期损益。

### 6、资产减值

对长期股权投资、固定资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 7、重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正

##### (1) 重要会计政策变更

本报告期重要会计政策是否变更：无

##### (2) 重要会计估计变更

本报告期重要会计估计是否变更：无

#### (四) 近期财务状况

近三年财务及经营状况表

单位：元

| 项目        | 2015年12月31日    | 2016年12月31日    | 2017年12月31日    | 2018年12月31日    |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 总资产       | 188,768,702.42 | 233,221,711.14 | 373,786,830.03 | 190,307,068.32 |
| 其中：投资性房地产 | 16,712,826.83  | 45,847,573.15  | 45,414,926.00  | 41,200,200.00  |
| 负债合计      | 90,873,479.90  | 141,382,319.73 | 367,841,700.77 | 143,591,017.38 |
| 所有者权益合计   | 97,895,222.52  | 91,839,391.41  | 5,945,129.26   | 46,716,050.94  |
| 项目        | 2015年度         | 2016年度         | 2017年度         | 2018年度         |
| 营业收入      | 156,960,003.00 | 39,289,779.00  | 4,039,500.40   | 324,763,276.34 |
| 利润总额      | 8,938,038.00   | -7,808,532.67  | -10,409,705.33 | 55,396,043.63  |
| 净利润       | 6,678,939.51   | -5,893,117.52  | -7,905,759.09  | 41,512,172.45  |

#### (五) 其他评估报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人、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。

## 二、评估目的

湖北永业行资产评估咨询有限公司受仙桃市银湖房地产有限公司的委托，对评估基准日2018年12月31日所涉及的投资性房地产进行评估，为仙桃市银湖房地产有限公司财务报告目的提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

本项目评估对象为仙桃市银湖房地产有限公司指定的单项资产。

#### (二) 评估范围内资产基本情况

评估范围为投资性房地产，为仙桃市银湖房地产有限公司所开发项目的地下车位，位于地下一层，均由企业自行开发的房地产存货转入。具体范围为仙桃市银湖房地产有限公司“福星城”710个车位。经评估人员现场查勘，一期临黄金大道，车位172个，其中独立车位167个，母子车位5个，平均每个车位约48平方米；二期位于小区内侧，车位538个，平均每个车位约19平方米。截止评估基准日，纳入评估范围的车位均未出租或销售。

经核实，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。其分布情况及特点如下：

| 序号 | 公司名称         | 名称      | 坐落位置           |
|----|--------------|---------|----------------|
| 1  | 仙桃市银湖房地产有限公司 | 福星城地下车位 | 仙桃市沙嘴办事处黄金大道北侧 |

截止评估基准日，上述投资性房地产全部交付使用。

#### (三) 评估范围内主要资产情况

1、纳入本次评估范围的资产主要为仙桃市银湖房地产有限公司710个车位，申报的实物资产布于仙桃市银湖房地产有限公司自己开发的楼盘“福星城”项目内，具体情况如下表。

纳入评估范围资产

单位：个

| 序号  | 名称        | 来源   | 结构 | 建成年月    | 计量单位 | 数量  |
|-----|-----------|------|----|---------|------|-----|
| 1   | 仙桃福星城地下车位 | 存货转入 | 钢混 | 2015.12 | 个    | 167 |
|     | 仙桃福星城地下车位 | 存货转入 | 钢混 | 2015.12 | 个    | 5   |
|     | 仙桃福星城地下车位 | 存货转入 | 钢混 | 2016.12 | 个    | 538 |
| 合 并 |           |      |    |         |      | 710 |

评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）等已有负债及或有负债。

2、项目权证取得情况如下：

- ①国有土地使用权证：仙国用（2010）第 3352 号；
- ②建设用地规划许可证：地字第公（2010）第 064 号；
- ③仙桃市人防工程平时使用证：仙人防平字（2014）第 002 号。

#### 四、价值类型

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。

选择市场价值作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，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

选择该评估基准日的理由是：

（一）评估基准日是根据本次评估的特定目的由委托人确定。

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基准日外部经济环境以及市场情况确定。本次评估所采用的价格标准(资料)均系评估基准日公开市场的现行市价。

#### 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、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号2007年8月30日修订）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26号根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修改）
- 4、《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈中华人民共和国会计法〉等十一部法律的决定》第二次修正）。
- 5、《中华人民共和国物权法》（主席令10届第62号）。
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）

### （二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（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〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
- 7、《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、《企业会计准则第3号——投资性房地产》；
- 11、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；

### （三）经济行为依据

- 1、企业资性房地产采用公允价值计量的通知。
- 2、委托人与湖北永业行资产评估咨询有限公司就该项目签订的《资产评估委托合同》。

#### （四）产权证明依据

- 1、委托人即被评估单位法人营业执照；
- 2、被评估单位提供的申报明细表；
- 3、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设用地规划许可证；
- 4、国有土地使用权证、竣工验收证明书；
- 5、其他相关资料。

#### （五）取价依据

- 1、仙桃房地产交易信息；
- 2、评估人员所掌握的有关本次评估的市场价格资料及实地勘察所获取的资料。

#### （六）参考资料及其它

- 1、评估基准日投资性房地产科目明细账；
- 2、《全国资产评估参数资料选编》；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 5、其他资料。

## 七、评估方法

### （一）、评估方法的选择

本次评估对象为仙桃市银湖房地产有限公司于评估基准日拥有的投资性房地产。所谓投资性房地产，是《企业会计准则第3号——投资性房地产》及其应用指南所称的投资性房地产，即企业为赚取租金或资本增值两者兼有而持有的房地产。

根据《资产评估准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

本次评估投资性房地产为地下车位，根据投资性房地产所在区域市场情况选择市场法进行评估。

(1) 选择理由主要有:

①选择价值类型为市场价值;

②评估对象所在区域房地产交易市场活跃,可比案例资料收集便利,具备市场法评估的条件;

③根据投资性房地产的特征,市场法是最能体现其公允价值的方法。

(2) 未选用评估方法理由:

①假设开发法适用于具有投资开发潜力的房地产,本次评估投资性房地产对象系已建成房屋,故本次评估不可采用假设开发法。

②成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产,而投资性房地产对象作为车位一种特殊的商业用房,有一定的收益,故不适宜用成本法进行估价。

③评估对象所在区域租赁市场较活跃,信息资料较易收集,具备收益法评估的条件,但租售比差异较大,租赁价值远低于市场行情,采用收益法进行评估易低估企业资产价值,故本次评估不采用收益法评估。

因此本次评估根据投资性房地产所在市场特性采用市场法进行测算。

(二)、评估方法

市场比较法是根据替代原则,将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,并根据后者的成交价格,以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及估价对象个别因素等方面存在的差异大小,进行价格修正,以最终得到估价对象在评估基准日的正常市场价格的一种估价方法。

房地产价格 = 比较实例房地产价格 × K1 × K2 × K3 × K4

式中: K1: 交易情况修正

K2: 交易期日修正

K3: 区域因素条件修正

K4: 个别因素条件修正

评估对象仙桃福星城所在区域房地产交易市场活跃,可比案例资料收集便利,具备市场法评估的条件采用市场法评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受仙桃市银湖房地产有限公司的委托，为其投资性房地产进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产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，采用市场法对指定的单项资产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）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估范围和对象，与委托人暨被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

### （二）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型组建了评估项目小组，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

### （三）资产核实及现场尽职调查

根据提供的评估申报资料，评估人员于2018年12月31日对申报的投资性房地产进行了必要的清查、核实。

#### 1. 实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員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，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，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。

#### 3. 现场实地勘察

评估人员根据提供的资产评估申报资料，针对资产特点采用适当的核查方式进行查证。评估人员对照委托人提供的评估申报明细表和有关其它资料进行核对，对评估范围内资产进行了核查。

#### 4. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的委估资产产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

#### （四）评定估算

评估人员结合企业实际情况确定资产的作价方案，明确资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

#### （五）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，审核包括二级审核、三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托人暨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

由于委托人暨被评估单位单项资产所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）公开市场假设。假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并作出合理的决策。

（二）宏观经济和行业环境稳定的假设。所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

（三）合法经营假设。假设委托人暨被评估单位未来经营符合国家的经济政策，

遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

(四) 资料合法、真实、完整性假设。委托人暨被评估单位所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料,评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序,并在专业范围内进行应有的职业分析判断,对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限,不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性(完整性是相对估值需要而言的)做出保证。因此,评估工作是以委托人暨被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

(五) 评估人员根据资产评估的要求,认定这些前提条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则,本评估公司所本着独立、公正、科学、客观的原则,实施了必要的评估程序,以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提,采用市场法对仙桃市银湖房地产有限公司“福星城”710个地下车位价值进行了评估,最终确定上述投资性房地产在评估基准日所体现的市场价值41,200,200.00元(大写金额为人民币肆仟壹佰贰拾万零贰佰元整)。各项资产评估情况如下表:

评估结果汇总表

单位:元

| 序号 | 小区名称  | 名称或内容         | 计量模式 | 车位数量 | 账面价值          | 评估价值          |
|----|-------|---------------|------|------|---------------|---------------|
| 1  | 仙桃福星城 | 仙桃福星城地下车位     | 公允价值 | 167  | 12,020,660.00 | 10,855,000.00 |
|    |       | 仙桃福星城地下母子车位   | 公允价值 | 5    | 541,300.00    | 540,000.00    |
|    |       | 仙桃福星城地下车位(二期) | 公允价值 | 538  | 29,825,106.00 | 29,805,200.00 |
| 合计 |       |               |      | 710  | 42,387,066.00 | 41,200,200.00 |

1、本次评估结果是根据仙桃市银湖房地产有限公司投资性房地产所处区域市场的特点运用市场法评估得出,本次评估投资性房地产公允价值存在减值。主要原因

在于 2017 年-2018 年房地产调整政策整体收紧，二线城市房价整体趋稳，整体波动不大，各房企为回流资金车位销售价格略有降低。

2、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 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

## 十一、特别事项说明

报告使用人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做出的，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）提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人暨被评估单位的责任，评估报告不能作为对被评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。

（四）2012 年以后，湖北大部分地区停办“地下车位”产权登记。故本次评估范围内，仙桃市银湖房地产有限公司“福星城”710 个地下车位均无产权登记证，本次评估未考虑其因无法取得权证而对价值产生的影响；

（五）由于现行法规对小区配套设施的权属问题规定并不明确，国家暂未对配套设施的资产所有权、产权登记、交易转让等有明确规定，在目前无法办理产权证的前提下，根据“谁投资、谁受益”的原则，房地产开发企业对小区配套设施进行出租获得收益或协议转让使用权是目前房地产行业通行的做法。本次评估范围内的

车位均未提供权属证明，其建筑面积以委托人提供为依据，土地使用年限以委托人取得的原始土地使用权证为准，用途以现状用途为设定用途。若最终面积、剩余使用年限及用途与上述设定不一致，本报告应做相应调整或无效。

（六）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。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。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估资产完整产权的界定和确认；

（七）评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断；

（八）由委托人、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、合同发票等，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、被评估单位和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（九）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（十）委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（十一）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。

(十二) 评估结论是湖北永业行资产评估咨询有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(十三) 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。

(十四) 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、资产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) 本评估报告书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。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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告仅供委托人、被评估单位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。本评估报告书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。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期，本次出具资产评估报告日期为 2019 年 3 月 9 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

湖北永业行资产评估咨询有限公司

评估机构法定代表人：刘勋涛

中国·武汉

资产评估师：郭冬梅

武昌区友谊大道 303 号水岸国际 K6-1 栋 23 楼

资产评估师：李元菊

二零一九年三月九日

## 附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表；
- 2、委托人即被评估单位法人营业执照；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 4、委估对象概貌性照片；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构法人营业执照副本；
- 7、签字资产评估师职业资格登记卡。