

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股
引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者所涉及的
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 0073 号

（共 1 册第 1 册）

银信资产评估有限公司

2019 年 4 月 30 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 3131020026201900289

资产评估报告名称: 中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司投资者所涉及的葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号: 银信评报字(2019)沪第0073号

资产评估机构名称: 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 冯卡(资产评估师)、郑雷贤(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日.....	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
附件.....	20



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股
引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者所涉及的
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 0073 号

摘要

一、项目名称：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者所涉及的葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值项目

二、委托人：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- （1）被评估单位股东
- （2）工商行政管理机关
- （3）国有资产监督管理部门
- （4）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司

五、评估目的：以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者

六、经济行为：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者所涉及的葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股权

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的审计后全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019 年 3 月 6 日

十一、评估方法：资产基础法、市场法

十二、评估结论：截止评估基准日，被评估单位的评估结论为 2,999.75 万元，评



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

估值为 2,999.75 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以增资扩股方式引进投资者之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2019 年 3 月 6 日至 2020 年 3 月 5 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股
引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者所涉及的
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 0073 号

正文

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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、市场法，按照必要的评估程序，对中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者所涉及的葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2019 年 3 月 6 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司（简称：葛洲坝集团房地产）

注册号/ 统一社会信用代码	91110000760651113P	名称	中国葛洲坝集团房地产开发有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	何金钢
注册资本	300000 万人民币	成立日期	2004 年 03 月 15 日
住所	北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元		
营业期限自	2004 年 03 月 15 日	营业期限至	长期
经营范围	房地产开发；物业管理；从事房地产经纪服务；销售自行开发的商品房、建筑、装饰材料；投资咨询；建设工程项目管理；工程技术咨询；工程造价咨询；企业策划。（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。）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

1、被评估单位股东；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 2、工商行政管理机关；
- 3、国有资产监督管理部门；
- 4、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司（简称：润明房地产）

注册号/ 统一社会信用代码	91420112MA4K2NM49T	名称	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	黄延胜
注册资本	3000 万人民币	成立日期	2019 年 01 月 02 日
住所	武汉市东西湖区径河街道十字东街 7 号。		
营业期限自	2019 年 01 月 02 日	营业期限至	长期
经营范围	房地产开发；商品房销售；商铺租赁；停车场服务。（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）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 2019 年 01 月 02 日，由法人股东中国葛洲坝集团房地产开发有限公司全资出资组建，具体情况如下：

投资者名称	币种	投入资本（万元）	投资比例
中国葛洲坝集团房地产开发有限公司	人民币	3000.00	100%
合计		3000.00	100%

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统（湖北）”查证。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位基准日资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2019.3.6
资产合计	882,136,895.02
负债合计	852,139,423.27
所有者权益合计	29,997,471.75

由于被评估单位成立于 2019 年 1 月 2 日，目前尚未开始从事经营活动。

上表财务数据均摘自被评估单位经审计的标准无保留审计报告，审计单位为北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所，审计报告文号为[2019]京会兴鄂分专



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

字第 57000009 号。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税率 10%；城市维护建设税 7%；企业所得税率 25%。

4、被评估单位经营管理状况概述

被评估单位成立于 2019 年 1 月 2 日，经营范围为房地产开发、商品房销售、商铺租赁及停车场服务，截止评估基准日，被评估单位仅有一宗土地作为存货，尚未开始经营。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人中国葛洲坝集团房地产开发有限公司为被评估单位葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司控股股东。

二、评估目的

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者，需对所涉及的葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考。

上述经济行为已经中国葛洲坝集团股份有限公司 2018 年第十八次董事长办公会批准同意。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司截至评估基准日所拥有的审计后全部资产和负债。

公司财务数据具体为：

流动资产账面金额：	882,136,895.02 元
其中：存货	777,900,951.49 元
资产账面金额合计：	882,136,895.02 元
流动负债账面金额：	852,139,423.27 元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

其中：其他应付款	852,139,423.27 元
负债账面金额合计：	852,139,423.27 元
净资产账面金额：	29,997,471.75 元

上述资产、负债摘自北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所出具的《审计报告》（[2019]京会兴鄂分专字第 57000009 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

存货-开发产品情况如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	土地用途	地址	单位	面积	账面金额
1	公司土地	住宅用地	东西湖区金山大道以北、新城十二路以东	m ²	47,314.37	777,900,951.49

由于被评估单位葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司在土地竞拍时未成立，该宗地的土地使用权竞得人是被评估单位的控股股东中国葛洲坝集团房地产开发有限公司。中国葛洲坝集团房地产开发有限公司与武汉市东西湖国土资源和规划局于 2018 年 12 月 10 日草签了《国有建设用地使用权出让合同》，并在 2018 年 12 月 6 日付清土地购置款，截止评估基准日，该宗地已交付给被评估单位，但尚未办理《国有土地使用权证》。

根据《武汉市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》（P（2018）135 号）规定，后续葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司将与武汉市东西湖国土资源和规划局签订土地出让合同变更协议或重新签订土地出让合同，土地使用权人变更为葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司。2019 年 1 月 7 日，委托人、被评估单位及武汉市东西湖国土资源和规划局三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

被评估单位目前主要办公场所位于武汉市东西湖区中原物流园综合楼 4 楼 A 区，租赁武汉华人智慧供应链有限公司房产，不在本次评估范围内。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2019年3月6日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司2018年第十八次董事长办公会议纪要

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令2016年第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日修正）
- 3、《国务院办公厅转财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》文件及其配套文件（国办发〔2001〕102号）
- 4、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令2008年第5号）
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令2005年第12号）
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年修订）
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)

12、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修改) (财政部第76号令)

13、《中华人民共和国土地管理法》(2014年修正)

14、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

15、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)

16、其他有关的法律、法规和规章制度

(三) 评估准则依据

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、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)

8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)

9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42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〕48号)

(四) 产权依据

1、被评估单位营业执照;

2、国有建设用地使用权出让合同;

3、其他有关产权资料。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社;

2、评估基准日市场其他有关价格信息资料;



- 3、同花顺软件提取的相关资料；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

被评估单位具有完备可利用的财务资料和资产管理资料，资产取得成本的数据和



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

信息来源较广，具有很强的可操作性，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位于2019年1月2日成立，公司成立的主要目的是对武汉市东西湖区金山大道以北、新城十二路以东住宅土地进行开发，由于被评估单位于2019年1月7日取得该宗土地，其项目的技术经济指标、成本总投资额等数据尚未制定，无法预测项目的收益，故本次不采用收益法进行评估。

被评估单位处于一个活跃的公开市场，经过甄别、筛选，评估人员在证券交易市场上发现与其相同或者相似的参考企业，并且能够收集到与评估相关的信息资料，同时这些信息资料具有代表性、合理性和有效性，因此可以采用市场法评估。

通过以上分析，本次采用资产基础法及市场法进行评估，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要在账面核实的基础上进行评估，其中银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、其他应收款的评估

其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

本次评估的存货主要为被评估单位基准日近期取得的一宗住宅用地，土地市场价格基本无变化，并采用市场法对委估土地进行评估验证，通过土地评估值与取得价格进行分析比较，地取得价格在市场公允价值内，故按账面实际发生金额确定评估值。

市场法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

4、其他流动资产的评估



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

其他流动资产核算内容为：待抵扣的增值税。

评估人员查验了相关的纳税凭证，入账凭证等，分析其他流动资产的可实现性，确认该部分权益真实存在，按核实后的账面值确认。

5、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）市场法介绍

1、市场法的定义和原理

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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力相对较强的特点。

2、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算可比公司适当的价值比率，在与目标公司比较分析的基础上，确定目标公司价值的评估方法。

对于上市公司比较法，由于所选可比公司的财务数据定期对外公告，使得该方法具有较好的操作性。使用上市公司比较法估值的基本条件如下：

- （1）需要有一个较为活跃的资本、证券市场；
- （2）目标公司拟参考的可比公司资料可以充分获取。

采用上市公司比较法，一般是根据目标公司所处市场的情况，选取某些指标如市盈率（P/E）、市净率（P/B）等价值比率乘数与可比上市公司进行比较，确定目标公司与可比上市公司各指标差异，然后视情况对各项因素的差异进行合理修正，得到目标公司相应的比率乘数，并据此测算出目标公司的股权价值。

据评估人员调查了解，我国证券市场上存在一定数量的与被评估单位可比的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故此次评估可以采用上市公司比较法。

3、交易案例比较法

交易案例比较法是指获取并分析可比公司的买卖、收购及合并案例资料，测算可比公司适当的价值比率，在与目标公司进行差异比较分析、调整的基础上，确定目标



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

公司价值的评估方法。

采用交易案例比较法和上市公司比较法类似，一般是根据目标公司所处市场的情况，选取某些估值指标（如 NOIAT 比率乘数、市净率等），在与目标公司比较分析的基础上，确定目标公司价值的评估方法。

因国内证券行业缺乏与被评估单位可比的标的公司交易案例，故此次评估不宜采用交易案例比较法。

综合上述分析，本次评估中，我们采用市场法中的上市公司比较法对被评估单位股权价值进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2019 年 3 月 6 日，葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司总资产价值 88,213.69 万元，总负债 85,213.94 万元，净资产 2,999.75 万元。采用资产基础法评估后总资产评估值为 88,213.69 万元，总负债评估值为 85,213.94 万元，净资产评估值为 2,999.75 万元，净资产评估增值 0.00 万元，增值率 0。

资产评估结果汇总表如下：

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	88,213.69	88,213.69	-	-
2 存货	77,790.10	77,790.10	-	-
3 资产总计	88,213.69	88,213.69	-	-
4 流动负债	85,213.94	85,213.94	-	-



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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%
5 负债合计	85,213.94	85,213.94	-	-
6 净资产（所有者权益）	2,999.75	2,999.75	-	-

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）市场法评估结论

经采用市场法，葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值为2,992.00万元，与账面股东全部权益相比增值额为-7.75万元，增值率为-0.26%。

（三）评估值的选择

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；市场法评估是通过与资本市场上可比公司进行比较分析的基础上，得出评估对象价值的一种方法，本次评估所选取的可比公司虽然在多个层面与标的公司具有一定的可比性，但由于被评估单位刚刚成立，基础法评估结论更能反映企业真实的价值，故选资产基础法结果作为评估结论。

（四）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性及完整性由委托人及产权持有单位负责。

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本次评估未考虑控制权溢价、少数股东折价以及流通性因素对评估结论的影响。

（五）根据被评估单位提供的《武汉市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》[P（2018）135号]，土地使用权竞得人未在武汉市东西湖区注册设立公司的，在出让地块成交后，必须在武汉市东西湖区注册设立新公司进行开发经营，竞得人在武汉市东西湖区注册设立新公司开发经营出让地块的，新公司必须是竞得人的全资子公司，土地成交后，竞得人先签订《国有建设用地使用权成交确认书》；自土地成交之日起10个工作日内，竞得人与武汉市东西湖区国土资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按照规定履行缴款义务；依法办理完新公司注册登记后15日内，由新公司按本挂牌文件的相关规定与武汉市东西湖区国土资源和规划局签订土地出让合同变更协议或重新签订土地出让合同，并由竞得人或新公司按规定履行缴款等相关义务。委托人中国葛洲坝集团房地产开发有限公司已于2018年12月6日付清土地出让款，并于2018年12月10日与武汉市东西湖区国土资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，2019年1月7日，委托人、被评估单位及武汉市东西湖区国土资源和规划局三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，截止出报告日，委估宗地未办理产权证手续，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

（六）本次评估未考虑土地交易过程中可能产生的交易税费（契税）的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2019 年 3 月 6 日至 2020 年 3 月 5 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 4 月 30 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



法定代表人（首席评估师）：梅惠民

资产评估师：冯卡



资产评估师：郑雷贤



2019年4月30日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、 《中国葛洲坝集团房地产开发有限公司 2018 年第十八次董事长办公会议纪要》复印件；
- 2、 委托人暨被评估单位营业执照复印件；
- 3、 被评估单位审计报告复印件；
- 4、 《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
- 5、 《国有建设用地使用权出让合同变更协议》复印件；
- 6、 委托人承诺函（原件）；
- 7、 被评估单位承诺函（原件）；
- 8、 资产评估师的承诺函（原件）；
- 9、 资产评估机构资格证书复印件；
- 10、 评估人员资质证书复印件；
- 11、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 12、 资产评估委托合同复印件；
- 13、 资产评估汇总表及明细表。

内部事项

中国葛洲坝集团股份有限公司纪要

2018 年第 112 号

中国葛洲坝集团股份有限公司

2018 年 12 月 18 日

2018 年第十八次董事长办公会议纪要



12 月 10 日，集团股份公司董事长陈晓华在武汉总部第四会议室主持召开了 2018 年第十八次董事长办公会，现将会议内容纪要如下：

一、会议审议通过京环公司调整方案，同意北京环卫集团以定向减资方式退出，京环公司注册资本金由 10 亿元减少为 5 亿元，名称变更为葛洲坝生态环境工程有限公司（以工商登记为准），主要从事生活垃圾处理、水环境治理、土壤修复业务，编制暂定为 20 人（不含班子成员），设综合管理部、市场投资部、科技研发部三个部门。会议要求，投资管理部牵头尽快与北京环卫集团就股权退出事宜进行谈判；京环公司要服从调整安排，继续保持昂

中国能源建设股份有限公司

中能建股战投〔2019〕104号

内部事项

加急

关于润明房地产公司增资扩股事项的批复

中国葛洲坝集团有限公司：

你公司《关于润明房地产公司增资扩股有关事项的请示》（中葛集团办〔2019〕47号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意你公司所属葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司（以下简称润明房地产公司）以债转股方式引入外部投资方武汉润置房地产开发有限公司（以下简称润置房地产公司）、光明房地产集团股份有限公司所属农工商房地产（集团）有限公司（以下简称农工商房地产公司）进行增资扩股；增资扩股完成后，润明房地产公司注册资本变更为10000万元，其中中国葛洲坝集团房地产开发有限公司出资3000万元、持股30%，润置房地产公司出资3400万元、持股34%，农工商房地产公司出资3600万元、持股36%。

二、本次增资扩股涉及资产定价、投资项目再决策等事宜的，应按照国家 and 股份公司有关规定办理。

三、你公司应督促所属企业依法依规完成工商变更、章程修订、国有产权登记等增资扩股有关事宜，加快武汉市东西湖区P（2018）135号地块开发工作，确保项目顺利实施，切实维护我

方权益。

中国能源建设股份有限公司

2019年4月23日





营业执照

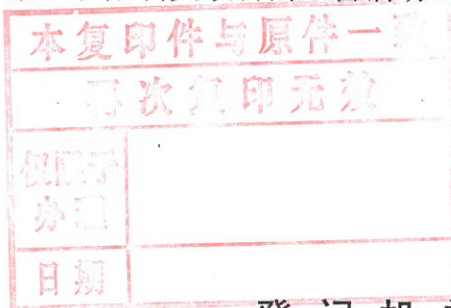
(副本) (4-1)

统一社会信用代码 91110000760651113P

名称 中国葛洲坝集团房地产开发有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 北京市朝阳区建外大街丁12号楼-5至25层101英皇集团中心内19层01、02、03、05、06、07单元
法定代表人 何金钢
注册资本 600000万元
成立日期 2004年03月15日
营业期限 2004年03月15日至 长期
经营范围 房地产开发;物业管理;从事房地产经纪服务;销售自行开发的商品房、建筑、装饰材料;投资咨询;建设工程项目管理;工程技术咨询;工程造价咨询;企业策划。(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。

2019 年 02 月 27 日



营业执照

统一社会信用代码 91420112MA4K2NM49T

名称	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	武汉市东西湖区径河街道十字东街7号（10）
法定代表人	黄延胜
注册资本	叁仟万元整
成立日期	2019年01月02日
营业期限	长期
经营范围	房地产开发；商品房销售；商铺租赁；停车场服务。（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

2019 年 01 月 02 日



企业信用信息公示系统网址: <http://hb.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

<http://172.0.99.57/Topicis/CertTabPrint.do>

2019-1-2



北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) HUBEI BRANCH

葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司 专项审计报告

目 录

一、专项审计报告	1-33
二、审计报告附件	
1、 母公司资产负债表	34-35
2、 母公司利润表	36

www.xhcpas.com

地址：武汉市武昌区三角路水岸国际K6-1栋7层705-722房间 邮编：430062 电话：+86-027-87264986 传真：+86-027-87253196 电子邮件：hubei@xhcpas.com
Add: Wuchang District Of Wuhan City Sanjiao Road Bank International Peace Avenue K6-1 Layer 7 Room 705-722 zip code: 430062 TEL: +86-027-87264986
FAX: +86-027-87253196 Email: hubei@xhcpas.com



北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) HUBEI BRANCH

葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司 专项审计报告

[2019]京会兴鄂分专字第 57000009 号

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

二〇一九年四月

www.xhcpas.com

地址：武汉市武昌区三角路水岸国际 K6-1 栋 7 层 705-722 房间 邮编：430062 电话：+86-027-87264986 传真：+86-027-87253196 电子邮件：hubei@xhcpas.com
Add: Wuchang District Of Wuhan City Sanjiao Road Bank International Peace Avenue K6-1 Layer 7 Room 705-722 zip code: 430062 TEL: +08-027-87264986
FAX: +86-027-87253196 Email: hubei@xhcpas.com



葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司

专项审计报告

[2019]京会兴鄂分专字第 57000009 号

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司：

我们接受委托，对葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司（以下简称“葛洲坝润明公司”）截至 2019 年 3 月 6 日的资产负债情况进行审计核实。审计核实工作所需资料的真实性、完整性、合法性由葛洲坝润明公司负责，我们的责任是在实施审计工作的基础上，对葛洲坝润明公司截至 2019 年 3 月 6 日的资产负债情况进行核实。我们的审计依据《中国注册会计师执业准则》1601 号的规定以及国家的相关法律法规进行的，在审计核实过程中，我们结合公司实际情况，实施了包括抽查会计凭证、函证、盘点实物资产及分析性复核等必要的审计程序。

我们的审计工作主要是核实公司截至 2019 年 3 月 6 日的资产负债情况，以确认公司审计截止日的净资产。由于所实施的审计范围是有限的，不可能全面了解公司所有的内部控制，所以本报告所列示的公司财务管理、会计核算等方面存在的问题仅是我们注意到的，不应被视为对公司内部控制发表的鉴证意见。

经审计，葛洲坝润明公司 2019 年 3 月 6 日资产总额为 882,136,895.02 元，负债总额 852,139,423.27 元，净资产为 29,997,471.75 元。

现将审计情况报告如下：

一、公司基本情况

葛洲坝润明公司是在湖北省成立的有限责任公司，总部位于武汉市，公司于 2019 年 1 月 2 日领取了武汉市武昌区工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91420112MA4K2NM49T 的营业执照。

葛洲坝润明公司主要从事房地产开发；商品房销售；商铺租赁；停车场服务。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

二、本年度合并财务报表范围

本期财务报告仅包括葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

www.xhpcas.com

地址：武汉市武昌区三角路水岸国际 K6-1 栋 7 层 705-722 房间 邮编：430062 电话：+86-027-87264986 传真：+86-027-87253196 电子邮件：hubei@xhpcas.com
Add: Wuchang District Of Wuhan City Sanjiao Road Bank International Peace Avenue K6-1 Layer 7 Room 705-722 zip code: 430062 TEL: +86-027-87264986
FAX: +86-027-87253196 Email: hubei@xhpcas.com



本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当按公允价值列示。

3、购买日或出售日的确定方法

在非同一控制下的购买、出售股权而增加或减少子公司，其购买日或出售日的确定基本原则是判断控制权转移的时点。具体为：

购买日的确定方法

同时满足以下条件时，可以判断实现了控制权的转移：

- 1) 企业购买合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；
- 2) 按照规定，购买事项需经国家有关主管部门审批，并获取批准；
- 3) 已经办理必要的财产权交接手续；
- 4) 购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、有计划支付剩余款项；
- 5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应风险。

险。



数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽



司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

期末，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

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与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率或与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益中的其他综合收益项目反映。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合性收益项目转入处置当期损益。

（九）金融工具

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利



在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件和计量方法

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备的计提方法及核销原则



当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所以负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

（十）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法。单项测试包括：

1、单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生减值，应当确认减值损失，计入当期损益。

如单独测试未发生减值，应当包括在有类似信用风险特征的下述资产组合中进行减值测试。

本公司单项金额重大的应收款项标准：余额为 5,000.00 万元以上的应收账款、余额为 5,000.00 万元以上的其他应收款。

2、按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据		
账龄分析法计提坏账准备的应收款项组合	按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
关联方应收款项组合	关联方单位间应收款项	
按组合计提坏账准备的计提方法		
账龄分析法计提坏账准备的应收款项组合	账龄分析法	
关联方应收款项组合	认定无信用风险，不计提坏账准备	
组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：		
账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
6个月以内（含6个月）	0	0
6个月—1年	5	5



极小。

（十一）存货

1、存货的分类

本公司存货分为在途物资、原材料、委托加工物资、在产品、低值易耗品、包装物、库存商品、发出商品、开发成本、开发产品、工程施工等。

2、存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、存货跌价准备的确认标准和计提方法

本公司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。期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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。

4、存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

（十二）长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。



成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“四、（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“四、（五）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用



预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	15-40	5	6.33-2.38
机器设备	4-18	5	23.75-5.28
运输设备	6-30	5	15.83-3.17
电子设备	5-10	5	19-9.50
其他设备	4-14	5	23.75-6.79

3、固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法



化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十七）无形资产



4、截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

5、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

6、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

7、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（十八）商誉

www.xhccpas.com

地址：武汉市武昌区三角路水岸国际 K6-1 栋 7 层 705-722 房间 邮编：430062 电话：+08-027-87264986 传真：+86-027-87253196 电子邮件：hubei@xhccpas.com
Add：Wuchang District Of Wuhan City Sanjiao Road Bank International Peace Avenue K6-1 Layer 7 Room 705-722 zip code: 430062 TEL：+08-027-87264986
FAX：+86-027-87253196 Email：hubei@xhccpas.com



（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

本公司在职人员补充养老福利计划通过企业年金制度实施，并按照职工工资总额的一定比例计提企业年金缴费制度（补充养老保险），不再设定其他形式的补充养老福利计划。

（2）设定受益计划

本公司向离休人员、退休人员、内退人员、不在岗工伤人员、精简下放人员、遗属、离退休人员家属提供补充退休金津贴，该等补充退休金津贴被视为设定受益计划。对于设定受益计划，在半年度和年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时应当在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

（二十一）应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

（二十二）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资



(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、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

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。

(二十四) 建造合同

1、建造合同收入，包括下列内容

(1) 合同规定的初始收入；

(2) 因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

2、合同收入的确认

(1) 合同变更应当在同时满足下列条件时才能构成合同收入：

1) 客户能够认可因变更而增加的收入；

2) 该收入能够可靠计量。

(2) 索赔款应当在同时满足下列条件时才能构成合同收入：

1) 根据谈判情况，预计对方能够同意该项索赔；

2) 对方同意接受的金额能够可靠计量。

(3) 奖励款应当在同时满足下列条件时才能构成合同收入：

1) 根据合同目前完成情况，足以判断工程进度和工程质量能够达到或超过规定的标准；

2) 奖励金额能够可靠计量。

3、合同成本的确认

合同成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。

直接费用在发生时直接计入合同成本，间接费用在资产负债表日按照系统、合理的方法分摊



（一）企业能够满足政府补助所附条件；

（二）企业能够收到政府补助。

3、政府补助的会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十七）租赁

1、租赁业务的分类

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁（无论所有权最终是否转



(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

符合持有待售条件的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产），以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额计量。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。

类似地，被划分为持有待售的非流动负债应当归类为流动负债，在资产负债表中的“划分为持有待售的负债”项目中列示。

（二十九）公允价值计量

公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；

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，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

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。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司以公允价值计量的资产和负债主要包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产。



本报告期公司主要会计估计未发生变更。

（三）重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、税项

公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	10
城市维护建设税	实缴增值税	7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30-60

七、财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末余额指 2019 年 3 月 6 日，期初余额指 2019 年 1 月 2 日，未注明期初余额的均为期末余额。）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	103,968,504.75	-
合计	103,968,504.75	-

（二）其他应收款

1、总表情况

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	128,988.00	-
合 计	128,988.00	-

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	128,988.00	100.00	--	--	128,988.00



北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) HUBEI BRANCH

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	--	--
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--
调整后期初未分配利润	--	--
加：本期净利润	-2,528.25	--
减：提取法定盈余公积	--	--
期末未分配利润	-2,528.25	--

(八) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	2,381.00	--
合 计	2,381.00	--

(九) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	--	--
减：利息收入	--	--
银行手续费	147.25	--
合 计	147.25	--

八、本报告使用范围

本报告是受中国葛洲坝集团房地产开发有限公司委托，仅限核实葛洲坝润明公司截至2019年3月6日的资产负债情况，以确认葛洲坝润明公司审计截止日的净资产，未经本所书面同意，不得向任何其他方提供，因使用不当造成的任何后果，与本所及执行业务的注册会计师无关。

北京兴华会计师事务所

(特殊普通合伙) 湖北分所

中国注册会计师：



中国·武汉

二〇一九年四月十五日

中国注册会计师：



www.xhcpas.com

地址：武汉市武昌区三角路水岸国际K6-1栋7层705-722房间 邮编：430062 电话：+86-027-87264986 传真：+86-027-87253196 电子邮址：hubei@xhcpas.com
 Add: Wuchang District Of Wuhan City Sanjiao Road Bank International Peace Avenue K6-1 Layer 7 Room 705-722 zip code: 430062 TEL: +86-027-87264986
 FAX: +86-027-87253196 Email: hubei@xhcpas.com

资产负债表

2019年3月6日

编制单位：葛洲坝润明公司（武汉）房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七（一）	103,968,504.75	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款	七（二）	128,988.00	
存货	七（三）	777,900,951.49	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七（四）	138,450.78	
流动资产合计		882,136,895.02	
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		882,136,895.02	

利润表

2019年1月2日-2019年3月6日

编制单位：葛洲坝润明公司（武汉）房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本		2,528.25	
税金及附加			
销售费用			
管理费用	七（八）	2,381.00	
研发费用			
财务费用	七（九）	147.25	
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益			
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			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,528.25	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,528.25	
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,528.25	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,528.25	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
3. 其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

(副本)

统一社会信用代码 91420106303424732Y

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
经营场所 武昌区徐家棚街三角路村福居水岸国际6号地块第1幢7层701-716室
负责人 黄新奎
成立日期 2014年04月11日
营业期限 ***至***

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(许可项目、经营期限与许可证核定项目、经营期限一致)



登记机关



2016年4月12日

企业信用信息公示系统网址: <http://xyjg.egs.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO.503469

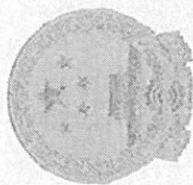
说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变更的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 湖北省财政厅

二〇一四年十二月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书 报告附件使用

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)(湖北分所)

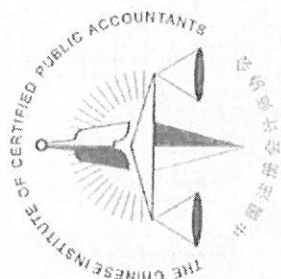
负责人: 黄新奎

办公场所: 武汉市武昌区徐家棚街三角路村水岸国际6号地块1栋7层

分所编号: 110000104201

批准设立文号: 鄂财会发[2008]4号

批准设立日期: 2008年2月3日



姓名: 陈飞
性别: 男
出生日期: 1991-06-20
工作单位: 北京天华会计师事务所(特
殊普通合伙) 廊坊分所
身份证号: 420101199106200011
Identity card No.



仅供报告附件使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

陈飞 1100001000011

2018年已过期



续一年
year after



证书编号:
No. of Certificate 1100001000011

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2017年 12月 31日



姓名: 张德军
 性别: 男
 出生日期: 1961-06-10
 工作单位: 湖北省委党校
 身份证号: 420106196106102012



仅供报告附件使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书 (420000033392)
 于 2018年11月20日




证书编号:
 No. of Certificate 420000033392
 批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会
 发证日期:
 Date of Issuance 1997 年 07 月 05 日



电子监管号：4201122018B00908

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号: 鄂 WH(DXH)-2018-00068 号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 武汉市东西湖区国土资源和规划局;

通讯地址: 径河街啤砖路 51 号新政府大楼(台商大厦);

邮政编码: 430040;

电话: 027-83891227;

传真: 027-83891227;

开户银行: /;

账号: /。

受让人: 中国葛洲坝集团房地产开发有限公司;

通讯地址: 北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25

层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元;

邮政编码: 430040;

电话: 15572729121;

传真: /;

开户银行: /;

账号: /。

[illegible]

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地,在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利,有权利利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 P(2018)135 号，宗地总面积大写 肆万柒仟叁佰壹拾肆点叁柒 平方米(小写 47314.37 平方米)，其中出让宗地面积为大写 肆万柒仟叁佰壹拾肆点叁柒 平方米(小写 47314.37 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 金山大道以北、新城十二路以东。

本合同项下出让宗地的平面界址为_____ / _____；出
让宗地的平面界址图见附件 1。

向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 30 日内, 一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 (二) 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元 (小写 万元), 投资强度不低于每平方米人民币大写 元 (小写 / 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设, 受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写

壹拾捌万肆仟玖佰 万元 (小写 184900 万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

主体建筑物性质 居住用房;

附属建筑物性质 配套设施;

建筑总面积 141943 平方米;

建筑容积率不高于 / 不低于 /;

建筑限高不高于 / 不低于 /;

建筑密度不高于 / 不低于 /;

绿地率不高于 / 不低于 /;

其他土地利用要求 严格按照东(供)条[2018]54号供地规划条件执行。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第(二)项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %,即不超过 / 平方米,建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设,根据规划建设管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中,套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于 / 套,住宅建设套型要求为

/_____。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 ____ / ____ 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. _____ / _____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

____ / ____

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2019 年 12 月 9 日之前开工，在 2022 年 12 月 8 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 (一) 项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权;

(二) 依法办理改变土地用途批准手续, 签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同, 由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款, 办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内, 政府保留对本合同项下宗地的规划调整权, 原规划如有修改, 该宗地已有的建筑物不受影响, 但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建, 或者期限届满申请续期时, 必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权, 在本合同约定的使用年限届满前, 出让人不得收回; 在特殊情况下, 根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的, 出让人应当依照法定程序报批, 并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款, 领取国有土地使用证后, 有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的, 应当符合本条第(一)项规定的条件:

(一) 按照本合同约定进行投资开发, 完成开发投资总额

的百分之二十五以上;

(二)按照本合同约定进行投资开发,已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同,不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后,本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移,国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后,本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的,转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证,到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的,应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书,除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的,出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。

出让人同意续期的,土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续,重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同,支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满,土地使用者申请续期,

因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 (一) 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 % 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的,出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金,出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求受让人继续履行本合同;建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的,出让人有权收回高于约定的最高标

准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰ 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交_____ / _____ 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经东西湖区 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共二十 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式陆 份，出让人叁 份，受让人叁 份，具有同等法律效力。

第十章 补充条款

(本章条款与其他条款不一致的以本章条款为准)

补充条款一 本合同项下宗地出让价款的构成和说明如下:

成交价款即为出让价款。

出让价款由土地储备成本和政府土地收益构成。受让人支付的出让价款中已包含的规费和税款, 受让人不再另行缴纳。

不在出让价款包含之列的其它规费和税款, 由受让人依法另行承担和缴纳。

出让价款由出让人委托武汉市东西湖区土地整理收购储备供应中心代为收缴。

受让人应及时到武汉市东西湖区土地整理收购储备供应中心领取出让价款收款账户信息, 出让价款由受让人自行负责转帐付款到指定的出让价款收款账户, 受让人付款义务的履行以款项到达出让价款收款账户的时间为准, 款项在途的风险和责任由受让人承担。

补充条款二 本合同第六条修改为: 受让人按本合同约定付清全部国有建设用地使用权出让价款的, 出让人在 30 日内交付出让土地。如未按合同约定按时付清全部国有建设用地使用权出让价款的, 还应缴清违约金后, 出让人在 30 日内交付按本合同约定交付出让土地。出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(二)项规定的土地条件:

(一) 场地平整达到_____/;

周围基础设施达到_____/;

(二) 现状土地条件 现状土地条件宗地外的“三通”由政府负责实施, 宗地内的“三通一平”等由受让人自行承担费用实施。

补充条款三 本合同第五条修改为：本合同项下出让宗地的土地用途为城镇住宅用地（其中住宅及相关配套用地面积 44614.37 平方米；幼儿园用地面积 2700 平方米）。

补充条款四 本合同第七条修改为：本合同项下宗地中城镇住宅用地出让年期为 70 年，配套商服用地出让年期为 40 年，自土地交付之日起算

补充条款五 本合同第十条修改为：本合同生效后 10 日内，受让人须支付出让价款的 10% 作为履行合同的定金（定金不予退还，抵作土地出让价款），余款在本合同签订后 30 日内付清。如地块成交价超出起始价，根据《关于促进房地产市场持续平稳健康发展的意见》（武房发【2016】77 号）的规定，其溢价部分，竞得人必须自土地成交之日起 10 个工作日内交清；预期未缴纳的，取消其竞得资格，并依法追究违约责任。

受让人在武汉市土地交易中心参加公开出让交易时已提交的保证金不予退还，在签订本合同后抵作定金。如有超出部分，亦不予退还，抵作土地出让价款。

补充条款六 本合同第十一条修改为：受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款及违约金（如有违约）后，持本合同和出让价款和违约金（如有违约）缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

补充条款七 本合同第十六条修改为：受让人同意本合同项下宗地建设项目在出让人交付土地后的 9 个月内开工，开工后三年内竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建

期限不得超过一年。

补充条款八 本合同项下宗地内需要布局 6 班幼儿园一座，用地规模 2700 平方米，建设规模 1940 平方米。配套幼儿园由开发建设单位建设，建成后其用地及产权无偿移交所在区教育行政部门。

出让人（章）：



法定代表人（委托代理人）

（签字）：

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

二〇一八年十二月十日

附件 1

出让宗地平面界址图

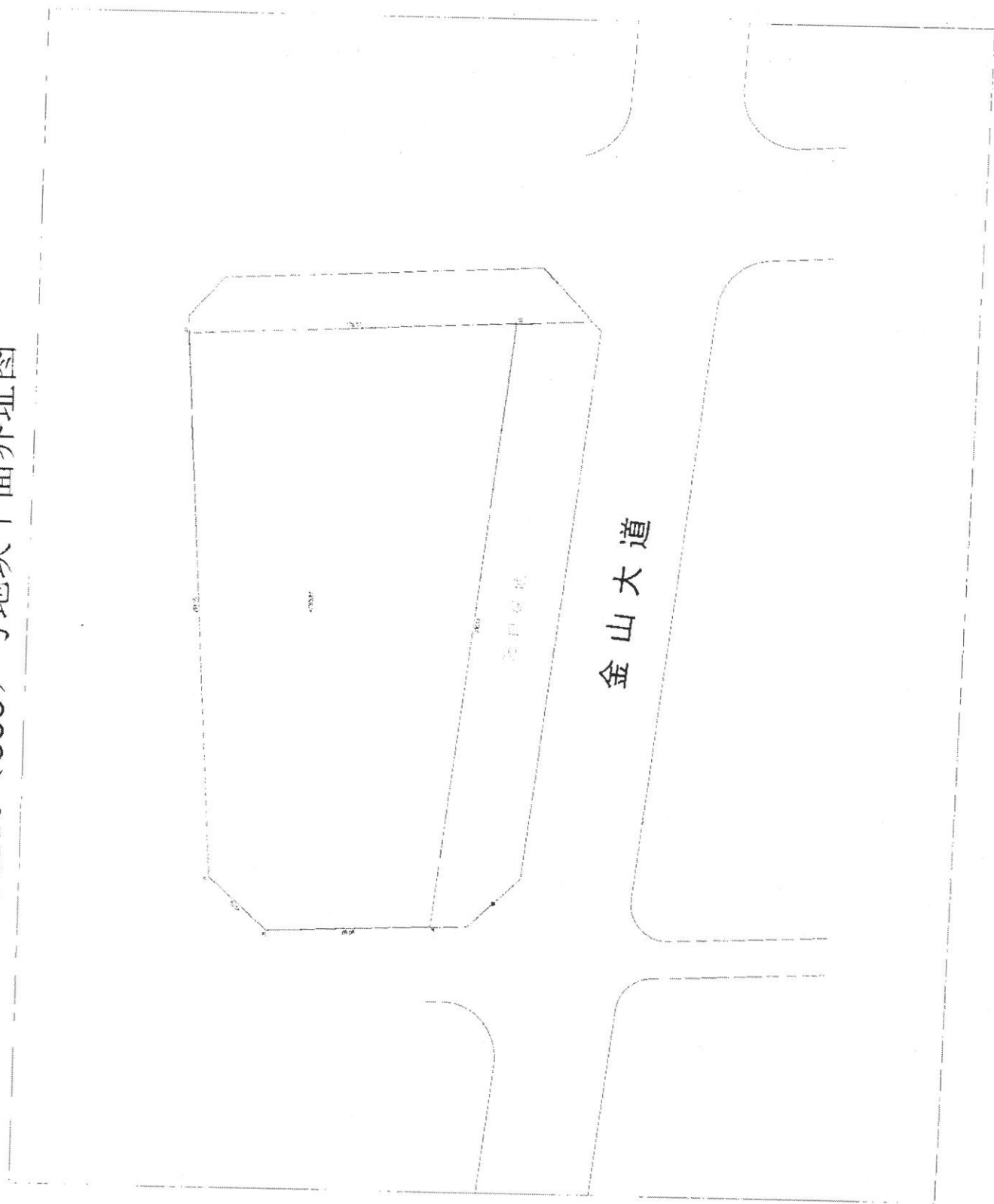
北



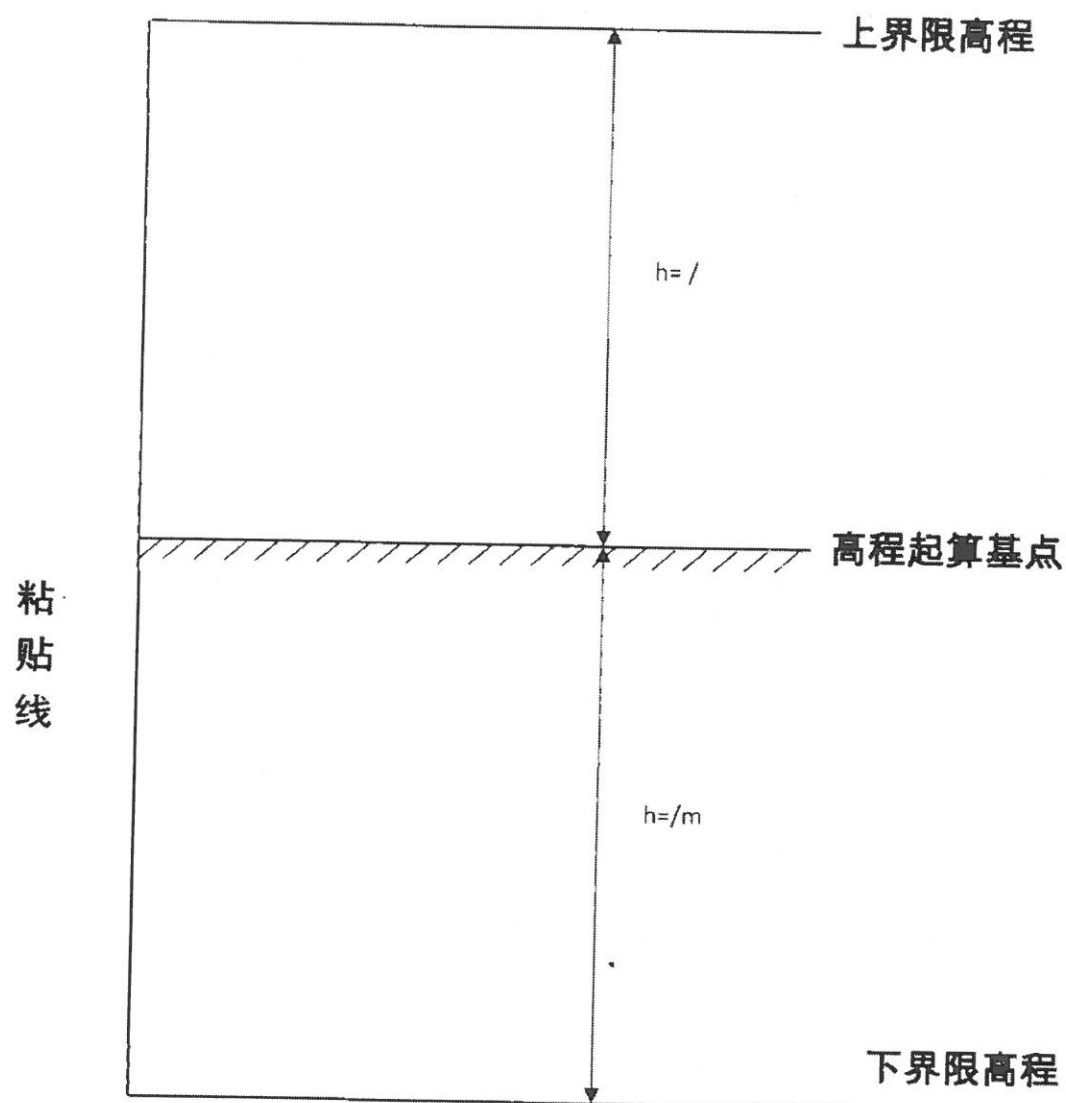
界址图
粘贴线

比例尺：1：_____

D1110 (638) 号地块平面界址图



出让宗地竖向界限



采用的高程系：自然地面平面高程

比例尺：1: _____

附件 3

_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

东（供）条【2018】54号

供地规划条件

区土地整理储备中心：

你中心申请的 D1110（638）号地块，经我局审查，提出以下规划设计条件：

一、规划用地情况

1、规划用地面积：47314.37平方米，其中：住宅及相关配套用地面积：44614.37平方米；幼儿园用地面积：2700平方米（以上数据未经实测，具体使用请根据勘界等相关规定、规范要求以实测为准，下同）。

2、规划用地性质：居住用地；土地分类：城镇住宅用地。

3、用地位置：金山大道以北、新城十二路以东（详见附图）。

二、土地使用强度

1、计容总建筑面积不得大于141943平方米。其中：住宅及相关配套用地计容建筑面积不得大于140003平方米；幼儿园建筑面积为1940平方米。

2、容积率=计容建筑面积/用地面积。

3、建筑密度：住宅及相关配套用地 $\leq 25\%$ ，高层住宅建筑密度 $\leq 20\%$ ；幼儿园建筑密度： $\leq 30\%$ 。

4、绿地率：按《武汉市城市绿化条例》的规定执行。

5、建筑限高：按相关规定执行。

三、建筑及市政工程设计等要求

1、建筑及市政工程设计应遵照国家、省、市、区相关规范、规定要求执行；

2、停车泊位数按相关规定执行，新能源汽车充电设施按《关于新建项目停车库增设新能源汽车充电设施的通知》配置；

3、机动车交通主要出入口方位：以审定方案为准；

4、有关公共服务及市政设施按《湖北省委湖北省人民政府关于深化社区建设推进社区服务的若干意见（鄂发[2007]4号）》、《武汉市人民政府办公厅关于落实城市新建住宅区社区居民委员会办公及社区服务设施用房的通知（武政办[2002]93号）》、《城市居住区规划设计规范》及《湖北省无障碍设施建设和管理规定》等相关规定执行；

5、城市养老服务设施配置按《省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（鄂政发【2014】30号）的有关要求执行；

6、落实各项市政配套设施，实行雨污分流，项目排水管网规划设计按水务局审批意见实施；污水处理等环保问题按环保部门要求执行；

7、本地块内需要布局6班幼儿园一座，用地规模2700平方米，建设规模1940平方米。配套幼儿园由开发建设单位建设，建成后其用地及产权无偿移交所在区教育行政部门；

8、项目规划设计应落实海绵城市建设理念，满足相关技术要求；

9、建筑建造要求按《武汉市装配式建筑建设管理实施办法》有关规定执行；

10、建筑方案设计须按照《武汉市建筑管理审批指导意见》的要求执行。

四、遵守事项

1、本供地规划条件作为土地供应的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变本条件规定的各项要求和指标。如确需调整，必须重新向原批准机关申报调整。

2、本地块供地前应进行现状权属调查，确认权属无争议后再通过土地市场招拍挂，按《土地成交确认书》要求确定用地单位。

3、本规划条件有效期一年，至2019年9月29日

武汉市东西湖区国土资源和规划局



国有建设用地使用权出让合同变更协议

出让人：东西湖区国土资源和规划局

受让人：葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司

原受让人：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

根据鄂 WH(DXH)-2018-00068 号《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》）的约定及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》第十条第六款的规定，出让人武汉市东西湖区国土资源和规划局与原受让人中国葛洲坝集团房地产开发有限公司，同意对《出让合同》变更如下：

第一条 将《出让合同》中受让人中国葛洲坝集团房地产开发有限公司变更为葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司。

第二条 本协议一式 玖 份，出让人执 叁 份，受让人执 叁 份，原受让人 叁 份。本协议为鄂 WH(DXH)-2018-00068 号《国有建设用地使用权出让合同》附件，具有同等法律效力。

第三条 本协议自签订之日起生效。

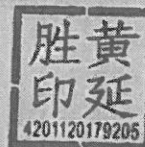
出让人（章）
法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

受让人（章）
法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

原受让人（章）
法定代表人（委托代理人）：
（签字）：

何立新

2019 年 1 月 7 日



资产评估项目委托方承诺函

银信资产评估有限公司：

因中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者，需对所涉及的葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已或批准；
- 2.我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3.我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4.纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5.纳入资产评估范围的我方资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6.纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8.按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 9.我方提供的资产评估公示材料真实、完整。

承诺人：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司
(企业盖章)

法定代表人或授权代表签字：

年 月 日



资产评估项目被评估单位承诺函

银信资产评估有限公司：

因中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者，需对所涉及的葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已或批准；
2. 我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 我方提供的资产评估公示材料真实、完整。

承诺人：葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司
(企业盖章)



法定代表人或授权代表签字：

年 月 日

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司：

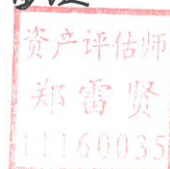
受贵方委托，以 2019 年 3 月 6 日为评估基准日，银信资产评估有限公司对中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者，为此需对所涉及的葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，并形成了银信评报字[2019]沪第 0073 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用采用相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督、检查；
11. 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：冯卡 郑雷贤

银信资产评估有限公司

评估师盖章：



二〇一九年 月 日

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司



28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

2017年12月5日

信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

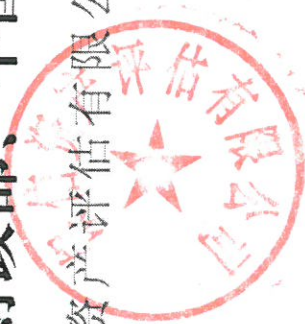
上海市财政局办公室

2017年12月5日印发

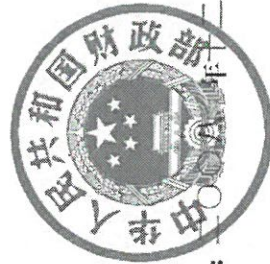


证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
银信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0210002001
变更文号：财办企[2012]8号
序列号：000119



发证时间：二〇一二年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：冯卡

性别：男

登记编号：11160034



单位名称：银信资产评估有限公司
北京分公司



初次登记时间：2016-08-30

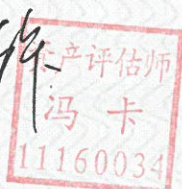
年检信息：通过（2018-03-30）

（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：冯卡

本人印鉴：



打印时间：2019-03-06



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：郑雷贤

性别：男

登记编号：11160035

单位名称：银信资产评估有限公司
北京分公司



初次登记时间：2016-08-30

年检信息：通过（2018-03-30）

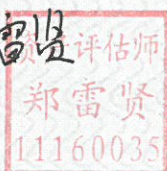


（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：郑雷贤

本人印鉴：



打印时间：2018年4月2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>



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9131000063026043XD

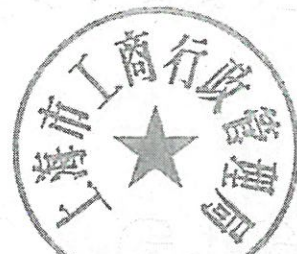
证照编号 00000000201605190012

名称 银信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 嘉定工业区叶城路1630号4幢1477室
法定代表人 梅惠民
注册资本 人民币2000.0000万元整
成立日期 1994年11月16日
营业期限 1994年11月16日至2042年11月15日
经营范围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准B级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2016年05月19日



编号 HT2019-0132
文号 2019-0073

资产评估委托合同

银信资产评估有限公司

委托人：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

受托人：银信资产评估有限公司

本约定书确认委托人中国葛洲坝集团房地产开发有限公司（以下合并简称委托人）委托银信资产评估有限公司（以下简称受托人）就其所委托的资产进行评估。现将委托受托方的责任及有关事项约定如下：

一、 评估目的

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以增资扩股方式引进投资者，所涉及的葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股权，特委托资产评估机构对此公司的股东全部权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司截至评估基准日股东全部权益价值。

涉及的评估范围为葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司于评估基准日拥有的全部资产和负债。

三、 评估基准日

评估基准日为 年 月 日

四、 评估报告的使用范围

（一） 资产评估报告使用人

- 1、 委托人；
- 2、 被评估单位股东；
- 3、 工商行政管理部门；
- 4、 国有资产监督管理部门。

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

（三） 委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四） 未经委托人书面许可，受托人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。

(五) 未征得受托人同意,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。

五、 评估报告提交期限和方式

(一) 委托人应于 2019 年__月__日提供资产评估所需的全部资料。

(二) 受托人应于 2019 年__月__日出具资产评估初稿,供委托人审核。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况,影响资产评估工作如期完成的,受托人应立刻向委托人汇报,征得委托人同意后变更约定事项。

(三) 如果委托人对资产评估初稿有异议,受托人应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估初稿给出回复。

(四) 在委托人确认可以出具正式评估报告的报告七个工作日内,受托人应向委托人提交正式评估报告。

(五) 若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序,在委托人确认后,受托人方可将评估报告报送予相关国资部门或其授权单位。通过备案或核准程序后的7个工作日内,受托人应向委托人提交正式评估报告。

(六) 资产评估报告一式六份,提交方式为邮寄。

(七) 受托人提供正式评估报告,视为完成合约;委托人支付评估服务费完毕,视为完成合约。

六、 评估服务费及支付方式

(一) 本项目的评估服务费总计人民币陆万元整(¥60,000.00),评估服务费含增值税款,税率为6%,其中不含增值税金额为人民币伍万陆千陆佰零叁元柒角柒分整(¥56,603.77),增值税金额为人民币叁仟叁佰玖拾陆元贰角叁分整(¥3,396.23)。

(二) 委托人在签订本合同后,收到受托人提交的正式评估报告后将评估费一次性支付,付款前需受托人开具正规增值税专用发票。

七、 委托人和受托人的其他权利和义务

(一) 委托人的其他权利和义务

1、 委托人应当为受托人及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助;委托人应当根据资产评估业务需要,负责受托人及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、 委托人或者其他相关当事人应依法提供资产评估业务需要的资料,并保证资料的真实性、完整性、合法性,委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认,确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、 受托人认为需要发函向有关部门询证时，委托人应提供方便，并承担必要的费用。

4、 若按照国有资产管理规定，评估报告需要履行国有资产监督管理的审核备案程序，委托人有义务按照规定履行程序。

5、 作为资产评估程序的一部分，委托人及被评估单位应提供一份资产评估的承诺书，对资产评估的相关情况作出必要的承诺。

6、 委托人或者其他相关当事人应恰当使用资产评估报告，对不当使用评估报告所造成的后果，受托人不承担责任。

7、 委托人应按照约定条件，及时足额支付业务费。

8、 委托人有依约按期获取评估报告的权利。

（二） 受托人的其他权利和义务

1、 受托人应遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2、 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、 受托人应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，受托人有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

4、 受托人在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

5、 受托人派出具有足够经验的人员或团队完成评估工作。

6、 受托人对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的评估报告，负有保密责任。除法律、法规另有规定外，未经委托人的书面许可，受托人不得将委托人或被评估方提供的资料或评估报告的内容提供给第三方或公开。

7、 受托人有依约按期收取评估服务费的权利。

八、 合同的履行、变更、中止和解除

（一） 双方应当按照合同全面履行义务。

（二） 合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立合同，或者以法律允许的其他方式对合同的相关条款进行变更。

（三） 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

（四） 如果受托人资产评估师在执行评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对

应的经济行为构成重大影响，注册资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响，受托人可以中止履行合同，并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在30天的合理期限内能排除限制，并及时以书面形式通知受托人，双方应当继续履行约定，并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议；

如委托人未能在上述期限内排除限制，双方应当解除评估合同。

（五）评估合同解除后，委托人和受托人可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度，确定评估服务费收取或退回比例或金额；同时受托人应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

九、 违约责任和争议解决

（一）签约双方的任何一方不履行合同义务或履行义务不符合约定的，应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（二）签约双方的任何一方因不可抗力无法履行合同的，应当根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

（三）如受托人未按约定时间提交审计报告的，每逾期一条，应支付本合同审计费用总额千分之五的违约金；逾期超过十五天的，委托人有权解除本合同，受托人应承担本合同审计费用总额百分之二十的违约金。

（四）如双方发生争议，应本着友好协商的方式解决。因本约定书引起或与本约定书有关的所有争议可以向委托人所在地法院提起诉讼。

十、 合同的生效和期限

（一）本合同一式四份，经双方盖章后生效，双方各执两份。

（二）本合同履行完毕或解除，所规定的双方权利和义务自行终止。

委托人：(盖章)

何金钢

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

法定代表人：何金钢

联系人：

住所：北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼
-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层
01、02、03、05、06、07 单元

联系电话：010-58331703

签订日期：____年____月____日

受托人：(盖章)



银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民

梅惠民

联系人：

住所：上海市九江路 69 号

联系电话：63391088

签订地点：_____

《评估业务约定书》补充协议

合同编号: HT2019-0132

甲方: 中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

乙方: 银信资产评估有限公司

甲、乙双方于2019年1月7日签订了《业务约定书》(合同编号: HT2019-0132, 以下简称“原合同”), 由乙方负责葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司股权的评估工作。由于甲方变更评估目的及评估基准日, 故签订本补充协议。

一、协议价款

本协议增补服务费用为人民币 10,000 元(人民币大写: 壹万元整)。上述金额为含税价格, 其中不含税金额为人民币¥ 9,433.96 元(人民币大写: 玖仟肆佰叁拾叁元玖角陆分), 增值税率为 6%, 税款为¥ 566.04 元(人民币大写: 伍佰陆拾陆元零肆分)。甲方付款前, 乙方须向甲方提供合法合规的增值税专用发票。

二、支付方式

待乙方提交的评估报告完成中国能源建设集团有限公司评估报告备案后一次性支付本协议总费用, 即 ¥ 10,000 元(人民币大写: 壹万元整)。

三、评估目的及基准日

本次评估的目的为以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司投资者, 约定的评估基准日为 2019 年 3 月 6 日。

三、评估报告提交期限及方式

乙方应在评估报告完成后向甲方提交书面评估报告书壹式陆份。评估报告提交的期限应当尽量配合甲方实行经济行为的需要。

评估报告提交的最后日期: 自收到甲方书面通知之日起 15 天内。

四、其他

4.1 本协议和原合同有冲突的，按本协议执行。 本协议未约定的仍按原合同执行。

4.2 本协议一式 肆 份，甲方贰份，乙方执贰份。

4.3 本协议经甲、乙双方签字盖章后生效。

(以下无正文)

甲方：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

代表人：

年

月

日



乙方：银信资产评估有限公司

代表人：

年

月

日



资产评估结果--汇总表

评估基准日: 2019年 03月 06日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位: 人民币万元

被评估单位: 葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中: 可供出售金融资产净额	88,213.69	88,213.69		
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	88,213.69	88,213.69		
21	流动负债				
22	非流动负债	85,213.94	85,213.94		
23	负债总计	85,213.94	85,213.94		
24	净资产(所有者权益)	2,999.75	2,999.75		

评估机构: 银信资产评估有限公司

法定代表人: 梅惠民

项目负责人: 冯卡

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2019年 03月 06日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	882,136,895.02	882,136,895.02		
2	货币资金	103,968,504.75	103,968,504.75		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	128,988.00	128,988.00		
10	存货净额	777,900,951.49	777,900,951.49		
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	138,450.78	138,450.78		
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额				
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	882,136,895.02	882,136,895.02		

评估机构： 银信资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2019年 03月 06日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位: 人民币元

被评估单位: 葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	852,139,423.27	852,139,423.27		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利(应付利润)				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债	852,139,423.27	852,139,423.27		
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	852,139,423.27	852,139,423.27		
54	七、净资产	29,997,471.75	29,997,471.75		

评估机构: 银信资产评估有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 03月 06日

表3
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	103,968,504.75	103,968,504.75		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	128,988.00	128,988.00		
9	3-9	存货净额	777,900,951.49	777,900,951.49		
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产	138,450.78	138,450.78		
12	3	流动资产合计	882,136,895.02	882,136,895.02		

被评估单位填表人： 侯爽

评估人员： 冯卡、郑雷贤

填表日期： 2019年 03月 06日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2019年 03月 06日

表3-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	103,968,504.75	103,968,504.75		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	103,968,504.75	103,968,504.75		

被评估单位填表人：侯爽

评估人员：冯卡、郑雷贤

填表日期： 2019年 03月 06日

存货评估汇总表

评估基准日： 2019年 03月 06日

表3-9

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-9-1	存货—材料采购（在途材料）				
2	3-9-2	存货—原材料				
3	3-9-3	存货—在库周转材料				
4	3-9-4	存货—委托外加工物资				
5	3-9-5	存货—产成品（库存商品）				
6	3-9-6	存货—在产品（自制半成品）	777,900,951.49	777,900,951.49		
7	3-9-7	存货—发出商品				
8	3-9-8	存货—在用周转材料				
9		存货合计	777,900,951.49	777,900,951.49		
10		减：存货跌价准备				
11	3-9	存货净额	777,900,951.49	777,900,951.49		

被评估单位填表人： 侯爽

填表日期： 2019年 03月 06日

评估人员： 冯卡、郑雷贤

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2019年 03月 06日

表5
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款				
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费				
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	852,139,423.27	852,139,423.27		
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	852,139,423.27	852,139,423.27		

被评估单位填表人： 侯爽

填表日期： 2019年 03月 06日

评估人员： 冯卡、郑雷贤

所有者权益表

评估基准日： 2019年 03月 06日

表7

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	30,000,000.00	30,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	30,000,000.00	30,000,000.00		
4	资本公积				
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	-2,528.25	-2,528.25		
9	所有者权益（净资产）合计	29,997,471.75	29,997,471.75		

被评估单位填表人： 侯爽

填表日期： 2019年 03月 06日

评估人员： 冯卡、郑雷贤

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以债转股方式增资扩股
引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者所涉及的
葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

银信评报字[2019]沪第 0073 号

银信资产评估有限公司

2019 年 4 月 30 日



目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实总体情况说明	4
三、评估技术说明	4
（一）流动资产评估说明	6
（二）负债评估说明	11
第四部分评估结论及分析	32
一、评估结论.....	32
二、评估结论成立条件	33
三、评估结论的特别事项	33
四、资产评估报告使用限制说明	34



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

委托人及被评估单位已就本次评估的有关事项进行说明并联合撰写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，具体内容见本说明附件。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

第三部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

本次资产评估的对象是葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司截至评估基准日所拥有的审计后全部资产和负债。

公司财务数据具体为：

流动资产账面金额：	882,136,895.02 元
其中：存货	777,900,951.49 元
资产账面金额合计：	882,136,895.02 元
流动负债账面金额：	852,139,423.27 元
其中：其他应付款	852,139,423.27 元
负债账面金额合计：	852,139,423.27 元
净资产账面金额：	29,997,471.75 元

上述资产、负债摘自北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所出具的《审计报告》（[2019]京会兴鄂分专字第 57000009 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

存货-开发产品情况如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	土地用途	地址	单位	面积	账面金额
1	公司土地	住宅用地	东西湖区金山大道以北、新城十二路以东	m ²	47,314.37	777,900,951.49

由于被评估单位葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司在土地竞拍时未成立，该宗地的土地使用权竞得人是被评估单位的控股股东中国葛洲坝集团房地产开发有限公司。中国葛洲坝集团房地产开发有限公司与武汉市东西湖国土资源和规划局于 2018 年 12 月 10 日草签了《国有建设用地使用权出让合同》，并在 2018 年 12 月 6 日付清土地购置款，截止评估基准日，该宗地已交付给被评估单位，但尚未办理《国有土地使用权证》。

根据《武汉市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》（P（2018）135 号）



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

规定，后续葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司将与武汉市东西湖国土资源和规划局签订土地出让合同变更协议或重新签订土地出让合同，土地使用权人变更为葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司。2019 年 1 月 7 日，委托人、被评估单位及武汉市东西湖国土资源和规划局三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

被评估单位目前主要办公场所位于武汉市东西湖区中原物流园综合楼 4 楼 A 区，租赁武汉华人智慧供应链有限公司房产，不在本次评估范围内。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估单位自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的资产进行了清查和复核。清查和复核的范围为评估目的所涉及的全部资产和负债。

清查核实的资产、负债可分为实物资产和非实物资产（含负债）两大类。本次评估中对存货资产抽查盘点核对了账面金额、开发程度、项目四至和周边商圈繁华程度及相关指标；对非实物资产、负债，通过函证、盘点、抽查相关账页和原始凭证、了解企业税收政策及对相关科目涉及的金额进行分析复核等，全面清查核对了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。

在清查核实过程中，取证了被评估单位及委估资产其他佐证资料，以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。

为尊重企业的核算习惯，除明显地违反会计制度规定的以外，本评估项目资产清查核实过程中一般不对具体账项作科目之间的调整。

通过对委估资产的清查、核实，确定被评估单位所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

三、评估技术说明

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

评估方法的选择

被评估单位具有完备可利用的财务资料和资产管理资料，资产取得成本的数据和信息来源较广，具有很强的可操作性，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位于 2019 年 1 月 2 日成立，公司成立的主要目的是对武汉市东西湖区金山大道以北、新城十二路以东住宅土地进行开发，由于被评估单位于 2019 年 1 月 7 日取得该宗土地，其项目的技术经济指标、成本总投资额等数据尚未制定，无法预测项目的收益，故本次不采用收益法进行评估。

被评估单位处于一个活跃的公开市场，经过甄别、筛选，评估人员在证券交易市场上发现与其相同或者相似的参考企业，并且能够收集到与评估相关的信息资料，同时这些信息资料具有代表性、合理性和有效性，因此可以采用市场法评



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

估。

通过以上分析，本次采用资产基础法及市场法进行评估，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（一）资产基础法评估说明

1、流动资产评估说明

1.1、货币资金

被评估单位评估基准日货币资金账面价值 103,968,504.75 元，主要为银行存款。

1.1.1、银行存款的评估

被评估单位评估基准日银行存款账面价值 103,968,504.75 元，为人民币存款。

银行存款账户核算内容为在招商银行硃口支行的人民币存款。评估人员首先向被评估单位索取上述银行账户的银行对账单、调节表，对账单、调节表、账面余额调节核对后相符，本次评估以审查核实后的账面值确定其评估值。

经上述评估，银行存款评估价值 103,968,504.75 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面价值	评估值
银行存款	103,968,504.75	103,968,504.75

1.2、其他应收款的评估

被评估单位评估基准日其他应收款账面价值为 128,988.00 元。其他应收款主要是被评估单位应收的房租押金、员工备用金等款项。

评估人员查验了其他应收款的记账凭证和原始凭证，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，同时分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性、债权催收、债权账龄和债务人的相关情况以及账面债权的可回收性。

本次评估中，评估人员对往来款进行了对账确认，经过核实，其他应收款均为正常往来，账面价值真实、正确，故此次评估值按核实后账面值确认。

经上述评估，其他应收款评估值为 128,988.00 元。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

金额单位：人民币元

资产名称	账面价值	评估值
其他应收款	128,988.00	128,988.00

1.3、存货的评估

纳入本次评估范围内的存货账面价值为 777,900,951.49 元，为待开发的土地，具体过程如下：

1.3.1、评估范围

纳入本次评估范围的存货为位于武汉市东西湖区金山大道以北、新城十二路以东的一宗住宅用地，土地面积为 47,314.37 平方米，开发程度为“三通一平”，账面价值为 777,900,951.49 元，其中土地款 743,200,000.00 元，土地契税及印花税款 30,099,600.00 元，前期费（项目设计费）1,801,007.94 元，开发间接费（员工工资及差旅费）2,800,343.55 元。

1.3.2、评估对象概况

评估对象位于武汉市东西湖区金山大道以北、新城十二路以东，土地性质为住宅用地，土地面积为 47,314.37 平方米，开发程度为“三通一平”，规划容积率为 3.0。土地使用权人为葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司。

由于被评估单位葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司在土地竞拍时未成立，该宗地的土地使用权竞得人是被评估单位的控股股东中国葛洲坝集团房地产开发有限公司。中国葛洲坝集团房地产开发有限公司与武汉市东西湖区国土资源和规划局于 2018 年 12 月 10 日草签了国有建设用地使用权出让合同，并在 2018 年 12 月 6 日付清土地购置款。截止评估基准日，该宗地已交付给被评估单位，但尚未办理《国有土地使用权证》。

根据《武汉市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》（P（2018）135 号）规定，后续葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司将与武汉市东西湖区国土资源和规划局签订土地出让合同变更协议或重新签订土地出让合同，2019 年 1 月 7 日，委托人、被评估单位及武汉市东西湖区国土资源和规划局三方签订了国有建设用地使用权出让合同变更协议，土地使用权人变更为葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司。

截止评估基准日，委估存货的具体如下表所示：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

金额单位：人民币元

序号	名称	土地用途	地址	单位	面积	账面金额
1	公司土地	住宅用地	东西湖区金山大道以北、新城十二路以东	m ²	47,314.37	777,900,951.49

1.3.3、评估方法

本次评估的存货主要为被评估单位基准日近期取得的一宗住宅用地，土地市场价格基本无变化，并采用市场法对委估土地进行评估验证，通过土地评估值与取得价格进行分析比较，土地取得价格在市场公允价值内，故按账面实际发生金额确定评估值。

市场法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格＝比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

1.3.4、评估测算过程

A、交易案例选取

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的成交案例作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

金额单位：人民币元

受让人	地块位置	土地用途	成交日期	土地面积(m ²)	容积率	成交价(元)	地面地价	楼面地价
葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司	武汉市东西湖区金山大道以北、新城十二路以东	住宅用地	2019/3/6	47,314.37	3.00			
中国铁建房地产集团有限公司	东西湖区径河街金山大道以北、新城十二路以东	住宅用地	2018/12/14	55,480.68	2.80	807,800,000.00	14,560.02	5,200.01
武汉市东兴房地产开发有限公司	东西湖区金银湖街汀香北路西、马池中路北	住宅用地	2018/11/5	22,312.08	3.68	420,500,000.00	18,846.29	5,121.28
武汉三镇实业房地产开发有限责任公司	东西湖区花园中路以北、学府北路以东	住宅用地	2018/11/5	59,430.94	3.94	1,221,500,000.00	20,553.27	5,216.57

B、比较因素说明



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易方式、交易情况、区域因素、个别因素等。比较因素条件说明表如下：

项目名称	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地块所在地位置	武汉市东西湖区金山大道以北、新城十二路以东	东西湖区径河街金山大道以北、新城十二路以东	东西湖区金银湖街汀香北路西、马池中路北	东西湖区花园中路以北、学府北路以东
交易价格(楼面地价)	/	5,200.01	5,121.28	5,216.57
交易日期	2019/3/6	2018/12/14	2018/11/5	2018/11/5
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况	正常	正常	正常	正常
用地类型	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
区域因素	繁华程度	一般	一般	一般
	交通便捷度	一般	一般	较好
	环境状况	较好	较好	较好
	城市规划	较好	较好	较好
个别因素	开发程度	三通一平	三通一平	三通一平
	与主干道通达程度	临近新城十二路	临近新城十二路	临近花园中路
	临街状况	一面临主干道	一面临主干道	一面临主干道
	宗地面积	47,314.37	55,480.68	59,430.94
	土地形状	土地利用无不良影响	土地利用无不良影响	土地利用无不良影响
	容积率	3.00	2.8	3.94

I、交易日期修正指数

由于交易案例取得时间与评估基准日较为接近，故交易日期不予修正；

II、交易情况修正指数

交易情况均属正常，不作修正，故交易状况修正指数为 100、100、100；

III、区域因素修正指数

根据环境、交通、公共配套设施状况、土地利用情况等找出区域因素优劣造成的减价或增价修正。根据本次评估情况，优加 5，稍好加 1-4，一般不作修正，稍差减 1-4，差减 5。

IV、个别因素修正

主要考虑了容积率、宗地面积、土地形状、临路状况等因素进行修正。根据本次评估情况，优加 5，稍好加 1-4，一般不作修正，稍差减 1-4，差减 5。

各因素修正指数如下表：

项目名称	评估对象	案例 A	案例 B	案例 D
------	------	------	------	------



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

宗地位置	武汉市东西湖区 金山大道以北、 新城十二路以东	东西湖区径河街 金山大道以北、 新城十二路以东	东西湖区金银 湖街汀香北路 西、马池中路北	东西湖区花园 中路以北、学府 北路以东
交易价格（地面地价）	/	5,200.01	5,121.28	5,216.57
交易日期	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
用地类型	100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	100	100
	交通便捷度	100	103	103
	环境状况	100	100	100
	城市规划	100	100	100
个别因素	开发程度	100	100	100
	与主干道通达程度	100	100	100
	临街状况	100	100	100
	宗地面积	100	98	100
	土地形状	100	100	100
	容积率	100	96.5	95.5

修正系数如下表：

比较因素	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（楼面地价）	/	5,200.01	5,121.28	5,216.57
交易日期	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易方式	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
用地类型	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	0.9709	0.9709
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划潜力	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
	与主干道通达程度	1.0000	1.0000	1.0000
	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地面积	1.0000	1.0204	1.0000
	土地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	容积率	1.0000	0.9901	1.0471
修正后比准价格(元/m ²)		5,148.52	5,257.60	5,303.27
市场比较法评估单价(元/m ²)		5,236.00		

根据修正后可比实例的修正单价，则：

待估土地的单价=（5,148.52+5,257.60+5,303.27）/3=5,236.00 元/平方米

C、土地使用权年期修正

根据产权持有单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》，土地使用权出



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

让年期为 70 年，出让年期自合同签订日算起（2018 年 12 月 10 日签订的合同），则宗地土地使用权终止日期为 2088 年 12 月 9 日，即在估价基准日宗地剩余使用年限为 69.81 年，宗地年期修正系数 $K=(1-1/(1+r)^m)/(1-1/(1+r)^n)$

式中：规定使用年限 $n=70$ 年

待估宗地剩余年限 $m=69.81$ 年

r —土地还原利率（土地还原利率参考武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新体系中的土地还原利率。）

则：年期修正系数 $= (1-1/(1+6.14\%)^{69.81}) / (1-1/(1+6.14\%)^{70})$
 $= 0.9998$

土地修正后楼面地价 $= 5,236.00 \times 0.9998 = 5,235.00$ 元/平方米

土地评估单价 $= 5,235.00 \times 3.0 = 15,705.00$ 元/平方米

土地评估价值 $= 15,705.00 \times 47,314.37 = 743,072,200.00$ 元（取整）
 $= 74,307.22$ 万元

由于被评估单位土地于基准日近期取得，土地市场基本无变化，同时采用市场法对委估土地进行评估，土地市场价值为 74,307.22 万元，而被评估单位的土地购置价为 74,320.00 万元，故土地取得价格在市场公允价值内。土地契税及印花税为被评估单位取得该宗土地所发生的相关税费，本次评估中评估人员以被评估单位土地及相关契税实际发生的金额确定评估值。

对于前期费（项目设计费）及开发间接费（员工工资及差旅费），评估人员查验了相关的会计凭证及发票等资料，确认账面价值真实无误，故本次评估以经核实后的账面实际发生金额确定评估值。

经上述评估，存货-开发产品的评估值为 777,900,951.49 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面价值	评估值
存货	777,900,951.49	777,900,951.49

1.4、其他流动资产的评估

被评估单位评估其他流动资产基准日账面值 138,450.78 元，为审计调整的待抵扣的增值税。

评估人员核查审计调整分录，查验了其他流动资产的记账凭证、原始凭证及



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

相关合同，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。

经核实，其他流动资产账面价值真实、正确。此次评估中，对于其他流动资产的评估，评估人员按核实后的账面值作为评估值。

经上述评估，其他流动资产评估值 138,450.78 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面价值	评估值
其他流动资产	138,450.78	138,450.78

2、负债评估说明

2.1、其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 852,139,423.27 元，主要为代付的土地款、往来款、投标保证金及履约保证金。

评估人员核查了其他应付款相应款项的原始入账凭证及账务处理，并对部分往来款的期后付款情况进行核查，确认企业账面记录正确，按核实后的账面值确定评估值。

经上述评估，其他应付款评估价值 852,139,423.27 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面价值	评估值
其他应付款	852,139,423.27	852,139,423.27

(二) 市场法评估说明

1、市场法介绍

1.1、市场法的定义和原理

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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力相对较强的特点。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

1.2、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算可比公司适当的价值比率，在与目标公司比较分析的基础上，确定目标公司价值的评估方法。

对于上市公司比较法，由于所选可比公司的财务数据定期对外公告，使得该方法具有较好的操作性。使用上市公司比较法估值的基本条件如下：

- 需要有一个较为活跃的资本、证券市场；
- 目标公司拟参考的可比公司资料可以充分获取。

采用上市公司比较法，一般是根据目标公司所处市场的情况，选取某些指标如市盈率（P/E）、市净率（P/B）等价值比率乘数与可比上市公司进行比较，确定目标公司与可比上市公司各指标差异，然后视情况对各项因素的差异进行合理修正，得到目标公司相应的比率乘数，并据此测算出目标公司的股权价值。

据评估人员调查了解，我国证券市场上存在一定数量的与被评估单位可比的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故此次评估可以采用上市公司比较法。

1.3、交易案例比较法

交易案例比较法是指获取并分析可比公司的买卖、收购及合并案例资料，测算可比公司适当的价值比率，在与目标公司进行差异比较分析、调整的基础上，确定目标公司价值的评估方法。

采用交易案例比较法和上市公司比较法类似，一般是根据目标公司所处市场的情况，选取某些估值指标（如 NOIAT 比率乘数、市净率等），在与目标公司比较分析的基础上，确定目标公司价值的评估方法。

因国内证券行业缺乏与被评估单位可比的标的公司交易案例，故此次评估不宜采用交易案例比较法。

综合上述分析，本次评估中，我们采用市场法中的上市公司比较法对被评估单位股权价值进行评估。

2、上市公司比较法评估思路

此次评估采用上市公司比较法，该方法基本评估思路如下：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

2.1、分析被评估单位的基本状况

基本状况主要包括企业类型、成立时间、注册地、业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长性、经营风险及财务风险等。

2.2、确定可比上市公司

确定可比上市公司主要通过将准可比公司与目标公司关联度指标进行高低排序进而筛选并确定，此外还需就企业具体业务构成、成长性、经营状况等进行比较筛选。

2.3、选择适当的价值比率乘数

对可比公司选择适当的价值比率乘数，并采用适当的方法，视情况对其进行修正、调整，进而估算出目标公司的价值比率乘数。

2.4、确定目标公司评估值

根据目标公司的价值比率乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣的基础上，最终确定目标公司的股权价值。目标公司股权公允价值评估公式为：

目标公司股权公允价值=未考虑流通性折扣股权价值×(1-不可流通折扣率)

未考虑流通性折扣股权价值=目标公司比率乘数×目标公司对应财务数据

其中，目标公司比率乘数通过可比公司比率乘数平均化确定。

3、市场法评估过程

3.1 选择可比公司

本次评估选取可比公司的标准如下：

- 可比公司近年整体为盈利公司；
- 可比公司主要参数在行业中不属于异常水平；
- 可比公司与被评估单位属于同一行业或受相同经济因素的影响。

评估人员对 A 股从事房地产开发及相关业务的上市公司进行了搜集，获得 A 股“房地产开发”概念的所有上市公司；通过调查分析，剔除盈利情况、股价波动存在异常等不具可比性的公司后，评估人员根据各准可比公司业务收入构成情况，进一步对可比公司进行了筛选，最终确定了具有较强可比性的 100 余家上市公司。本次评估中，我们筛选的可比公司如下表所示：

序号	证券代码	证券名称
----	------	------



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	证券代码	证券名称
1	000002.SZ	万科 A
2	000006.SZ	深振业 A
3	000011.SZ	深物业 A
4	000014.SZ	沙河股份
5	000029.SZ	深深房 A
6	000031.SZ	中粮地产
7	000036.SZ	华联控股
8	000042.SZ	中洲控股
9	000043.SZ	中航善达
10	000046.SZ	泛海控股
11	000090.SZ	天健集团
12	000514.SZ	渝开发
13	000517.SZ	荣安地产
14	000537.SZ	广宇发展
15	000540.SZ	中天金融
16	000558.SZ	莱茵体育
17	000560.SZ	我爱我家
18	000573.SZ	粤宏远 A
19	000608.SZ	阳光股份
20	000615.SZ	京汉股份
21	000620.SZ	新华联
22	000631.SZ	顺发恒业
23	000632.SZ	三木集团
24	000656.SZ	金科股份
25	000667.SZ	美好置业
26	000668.SZ	荣丰控股
27	000671.SZ	阳光城
28	000718.SZ	苏宁环球
29	000732.SZ	泰禾集团
30	000736.SZ	中交地产
31	000797.SZ	中国武夷
32	000838.SZ	财信发展
33	000863.SZ	三湘印象
34	000886.SZ	海南高速
35	000909.SZ	数源科技
36	000918.SZ	嘉凯城
37	000926.SZ	福星股份
38	000961.SZ	中南建设



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	证券代码	证券名称
39	000965.SZ	天保基建
40	001979.SZ	招商蛇口
41	002133.SZ	广宇集团
42	002146.SZ	荣盛发展
43	002208.SZ	合肥城建
44	002244.SZ	滨江集团
45	002285.SZ	世联行
46	002305.SZ	南国置业
47	002314.SZ	南山控股
48	002377.SZ	国创高新
49	600007.SH	中国国贸
50	600048.SH	保利地产
51	600051.SH	宁波联合
52	600052.SH	浙江广厦
53	600067.SH	冠城大通
54	600077.SH	宋都股份
55	600094.SH	大名城
56	600095.SH	哈高科
57	600159.SH	大龙地产
58	600162.SH	香江控股
59	600173.SH	卧龙地产
60	600185.SH	格力地产
61	600208.SH	新湖中宝
62	600223.SH	鲁商置业
63	600225.SH	天津松江
64	600239.SH	云南城投
65	600240.SH	华业资本
66	600246.SH	万通地产
67	600266.SH	北京城建
68	600322.SH	天房发展
69	600325.SH	华发股份
70	600340.SH	华夏幸福
71	600376.SH	首开股份
72	600383.SH	金地集团
73	600393.SH	粤泰股份
74	600466.SH	蓝光发展
75	600503.SH	华丽家族
76	600510.SH	黑牡丹



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	证券代码	证券名称
77	600515.SH	海航基础
78	600533.SH	栖霞建设
79	600565.SH	迪马股份
80	600568.SH	中珠医疗
81	600606.SH	绿地控股
82	600622.SH	光大嘉宝
83	600638.SH	新黄浦
84	600641.SH	万业企业
85	600649.SH	城投控股
86	600657.SH	信达地产
87	600665.SH	天地源
88	600675.SH	中华企业
89	600683.SH	京投发展
90	600684.SH	珠江实业
91	600692.SH	亚通股份
92	600708.SH	光明地产
93	600716.SH	凤凰股份
94	600724.SH	宁波富达
95	600736.SH	苏州高新
96	600743.SH	华远地产
97	600748.SH	上实发展
98	600773.SH	西藏城投
99	600791.SH	京能置业
100	600823.SH	世茂股份
101	601155.SH	新城控股
102	601588.SH	北辰实业
103	603506.SH	南都物业

3.2、比率参数确定

上市公司比较法中涉及的价值比率乘数可分为以股权价值为基础的比率和以企业价值为基础的比率。以股权价值为基础的比率包括市净率（P/B）、市盈率（P/E）等；以企业价值为基础的比率包括企业价值/息税前利润（EV/EBIT）、企业价值/息税折旧摊销前利润（EV/EBITDA）。

市净率（P/B）是指每股股价与每股净资产的比率，即 $P/B = \text{每股股价 (Price per share)} / \text{每股净资产 (Book per share)}$ 。以市净率（P/B）估算企业价值，是通过确定目标公司归属于母公司净资产与上市可比公司平均市净率乘积估算企



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

业价值。该方法适用于实物资产占比较大，且净资产为正值、微利或盈利不稳定的企业，不适用于高新、轻资产或盈利能力强的企业。

市盈率 (P/E) 是指每股股价与每股盈余的比率，即每股股价 (Price per share) / 每股盈余 (Earnings per share)。以市盈率 (P/E) 估算企业价值，是通过确定目标公司归属于母公司净利润与上市可比公司平均市盈率乘积估算企业价值。该方法适用于企业经营效益较好、盈利能力较强、持续经营性较强的情况。

企业价值/息税前利润 (EV/EBIT) 是指企业价值与企业息税前利润的比率。以企业价值/息税前利润 (EV/EBIT) 估算企业价值，是通过确定目标公司归属于母公司息税前利润与上市可比公司平均 P/EBIT 乘积估算企业价值。该方法在通过盈利能力估算企业价值的基础上，排除了利息和所得税的影响，使可比公司与目标公司之间更具有可比性。

企业价值/息税折旧摊销前利润 (EV/EBITDA) 是指企业价值与息税折旧摊销前利润的比率。该方法在 EV/EBIT 的基础上考虑了折旧与摊销，进一步排除了资本结构和非现金成本的影响，使可比公司与目标公司之间更具有可比性。

被评估单位属于房地产开发企业，尚未实现稳定的收益，不适宜采用诸如市盈率、企业价值/息税前利润及企业价值/息税折旧摊销前利润此类比率乘数，故本次评估我们最终选择市净率 (P/B) 作为市场法评估的价值比率。

3.3、目标公司比率乘数的测算

本次评估选取市净率 (P/B) 价值比率乘数作为最终比率乘数，同时选取可比公司算数平均值作为被评估单位比率乘数。通过公开渠道获悉，可比公司基准日市净率 (P/B) 情况如下：

序号	证券代码	证券名称	市净率 (PB)
1	000002.SZ	万科 A	1.92
2	000006.SZ	深振业 A	1.32
3	000011.SZ	深物业 A	2.40
4	000014.SZ	沙河股份	2.89
5	000029.SZ	深深房 A	3.53
6	000031.SZ	中粮地产	1.42
7	000036.SZ	华联控股	1.28
8	000042.SZ	中洲控股	1.70
9	000043.SZ	中航善达	0.95
10	000046.SZ	泛海控股	1.30



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	证券代码	证券名称	市净率 (PB)
11	000090.SZ	天健集团	1.33
12	000514.SZ	渝开发	1.13
13	000517.SZ	荣安地产	1.81
14	000537.SZ	广宇发展	1.42
15	000540.SZ	中天金融	1.67
16	000558.SZ	莱茵体育	3.02
17	000560.SZ	我爱我家	1.45
18	000573.SZ	粤宏远 A	1.30
19	000608.SZ	阳光股份	1.10
20	000615.SZ	京汉股份	2.58
21	000620.SZ	新华联	1.54
22	000631.SZ	顺发恒业	1.30
23	000632.SZ	三木集团	1.50
24	000656.SZ	金科股份	1.40
25	000667.SZ	美好置业	0.80
26	000668.SZ	荣丰控股	1.29
27	000671.SZ	阳光城	1.47
28	000718.SZ	苏宁环球	1.19
29	000732.SZ	泰禾集团	0.94
30	000736.SZ	中交地产	1.83
31	000797.SZ	中国武夷	1.24
32	000838.SZ	财信发展	2.14
33	000863.SZ	三湘印象	0.89
34	000886.SZ	海南高速	1.47
35	000909.SZ	数源科技	2.12
36	000918.SZ	嘉凯城	2.27
37	000926.SZ	福星股份	0.64
38	000961.SZ	中南建设	1.50
39	000965.SZ	天保基建	0.86
40	001979.SZ	招商蛇口	2.38
41	002133.SZ	广宇集团	0.93
42	002146.SZ	荣盛发展	1.17
43	002208.SZ	合肥城建	1.75
44	002244.SZ	滨江集团	0.86
45	002285.SZ	世联行	2.33
46	002305.SZ	南国置业	1.01
47	002314.SZ	南山控股	1.13
48	002377.SZ	国创高新	1.18



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	证券代码	证券名称	市净率 (PB)
49	600007.SH	中国国贸	2.27
50	600048.SH	保利地产	1.34
51	600051.SH	宁波联合	0.82
52	600052.SH	浙江广厦	1.16
53	600067.SH	冠城大通	0.80
54	600077.SH	宋都股份	1.03
55	600094.SH	大名城	1.02
56	600095.SH	哈高科	2.03
57	600159.SH	大龙地产	1.00
58	600162.SH	香江控股	1.56
59	600173.SH	卧龙地产	1.41
60	600185.SH	格力地产	1.21
61	600208.SH	新湖中宝	0.81
62	600223.SH	鲁商置业	1.15
63	600225.SH	天津松江	2.06
64	600239.SH	云南城投	1.12
65	600240.SH	华业资本	1.19
66	600246.SH	万通地产	1.10
67	600266.SH	北京城建	0.69
68	600322.SH	天房发展	1.03
69	600325.SH	华发股份	1.20
70	600340.SH	华夏幸福	2.41
71	600376.SH	首开股份	0.86
72	600383.SH	金地集团	0.94
73	600393.SH	粤泰股份	1.00
74	600466.SH	蓝光发展	1.41
75	600503.SH	华丽家族	1.63
76	600510.SH	黑牡丹	0.81
77	600515.SH	海航基础	0.74
78	600533.SH	栖霞建设	0.89
79	600565.SH	迪马股份	0.93
80	600568.SH	中珠医疗	0.96
81	600606.SH	绿地控股	1.22
82	600622.SH	光大嘉宝	1.25
83	600638.SH	新黄浦	1.36
84	600641.SH	万业企业	1.29
85	600649.SH	城投控股	0.76
86	600657.SH	信达地产	0.58



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	证券代码	证券名称	市净率 (PB)
87	600665.SH	天地源	0.94
88	600675.SH	中华企业	2.58
89	600683.SH	京投发展	1.44
90	600684.SH	珠江实业	1.21
91	600692.SH	亚通股份	3.31
92	600708.SH	光明地产	0.78
93	600716.SH	凤凰股份	0.77
94	600724.SH	宁波富达	2.48
95	600736.SH	苏州高新	1.17
96	600743.SH	华远地产	0.75
97	600748.SH	上实发展	0.88
98	600773.SH	西藏城投	1.80
99	600791.SH	京能置业	1.02
100	600823.SH	世茂股份	0.69
101	601155.SH	新城控股	2.67
102	601588.SH	北辰实业	0.84
103	603506.SH	南都物业	3.73
平均值			1.43

3.4、不可流通性折扣

在本次评估过程中，我们选取中国沪深 A 股与被评估单位处于同行业（或受相同政策影响）的 103 家上市公司作为可比公司估算被评估单位股权价值，由于被评估单位股份尚未在资本市场上市流通，其股权流动性明显弱于可比上市公司，故需考虑一定的流通性折扣。根据中国资本市场非流通股上市流通的改革过程，非流通股主要考虑以下两项非流通性折扣：非流通到限售流通折扣 ξ_1 ：在中国资本市场股权分置改革时，非流通股股东通过向流通股股东支付对价取得其股份的限售流通权，其支付的对价应视为非流通到限售流通折扣；限售流通到流通折扣 ξ_2 ：非流通股股东取得股票的限售流通权后，按规定一般需持有一定的时间后才能上市流通，因一定时间的限制流通导致股票价值的折损即为限售流通到流通折扣。

$$\text{流通性折扣 } \xi: \xi = 1 - (1 - \xi_1) \times (1 - \xi_2)$$

式中： ξ ：流通性折扣

ξ_1 ：非流通到限售流通折扣

ξ_2 ：限售流通到流通折扣



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

流通性折扣计算步骤如下：

我们分两步计算非流通性折扣率：首先，考虑非上市公司股权相对于限制流通上市公司股权的折扣率，该步骤依据中国资本市场股权分置改革时非流通股股东未取得其股份的限制流通权而支付的对价进行计算；然后，考虑限制流通股权相对于流通股权的折扣率，该步骤采用 Black-Scholes 期权定价模型通过估算卖期期权的价值来进行估算。

1、非流通到限售流通折扣 ξ_1

评估人员分析了各行业股权分置改革时非流通股股东支付对价的实际情况，按“房地产业”产业平均对价支付率确定非流通到限售流通折扣 ξ_1 为 17.89%。

ξ_1 统计表如下所示：

序号	样本点分类行业	样本数量	非流通到限售流通折扣 ξ_1
1	采掘业	18	14.00%
2	传播与文化产业	7	16.89%
3	电力、煤气及水的生产和供应业	52	14.84%
4	房地产业	46	17.89%
5	建筑业	23	16.30%
6	交通运输、仓储业	50	13.58%
7	金融、保险业	11	10.65%
8	农、林、牧、渔业	24	15.27%
9	批发和零售贸易	63	18.28%
10	社会服务业	30	14.94%
11	信息技术业	60	17.47%
12	制造业-电子	39	16.71%
13	制造业-纺织、服装、皮毛	45	16.38%
14	制造业-机械、设备、仪表	163	17.52%
15	制造业-金属、非金属	92	16.35%
16	制造业-木材、家具	3	15.63%
17	制造业-其他制造业	13	18.01%
18	制造业-石油、化学、塑胶、塑料	116	19.68%
19	制造业-食品、饮料	46	14.83%
20	制造业-医药、生物制品	65	16.60%
21	制造业-造纸、印刷	19	21.93%
22	综合类	51	18.42%
23	全部整体	1,036	16.92%

2、限售流通到流通 ξ_2



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

采用 Black-Scholes 期权定价模型通过估算卖期权的价值来估算限制的缺少流通性折扣 § 2。卖期权 P 测算公式如下所示：

$$P = X \times e^{-rT} \times N(-d_2) - S \times e^{-qT} \times N(-d_1)$$

式中：

X：为期权执行价，也就是限制期满后的可以卖出的价格；

S：现实股权价格，即基准日交易均价；

r：连续复利计算的无风险收益率（采用周复利收益率）；

q：连续复利计算的股票股息率（采用周复利收益率）；

T：期权限制时间（采用按周计算）；

N（）：标准正态密度函数；

d1, d2：Black-Scholes 模型的两个参数。

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r - q + \frac{\sigma^2}{2}\right) \times T}{\sigma \times \sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \times \sqrt{T}$$

上述 d1、d2 计算式中：

X：为期权执行价；

S：现实股权交易均价；

r：连续复利计算的无风险收益率（采用周复利收益率）；

q：连续复利计算的股票股息率（采用周复利收益率）；

T：期权限制时间（采用按周计算）；

σ：股票对数波动率（采用按周计算）。

（1）期权限制时间

根据《公司法》、交易所的《上市规则》及规范性文件，本次限制流通期 T 取 1 年，即 52 周。

（2）无风险收益率

与期权限制时间相对应，本次评估选取从评估基准日到到期日 1 年内的国债到期收益率的平均值计算确定无风险收益率，确定其年收益率为 2.53%。

由于我们采用的时间间隔为周，因此需要将年收益率换算为周收益率为



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

0.0481%。

(3) 股票股息率

通过 wind 资讯系统查询样本公司 2017 年分红情况计算平均股息率：

证券代码	证券名称	股息率（股票获利率） [交易日期]20171231 [年度]2017 [单位]%
000002.SZ	万科 A	2.90
000006.SZ	深振业 A	1.84
000011.SZ	深物业 A	1.79
000014.SZ	沙河股份	0.09
000029.SZ	深深房 A	-
000031.SZ	中粮地产	0.69
000036.SZ	华联控股	5.53
000042.SZ	中洲控股	1.23
000043.SZ	中航善达	1.03
000046.SZ	泛海控股	2.01
000090.SZ	天健集团	1.99
000514.SZ	渝开发	0.33
000517.SZ	荣安地产	0.59
000537.SZ	广宇发展	1.02
000540.SZ	中天金融	0.68
000558.SZ	莱茵体育	-
000560.SZ	我爱我家	0.12
000573.SZ	粤宏远 A	-
000608.SZ	阳光股份	0.48
000615.SZ	京汉股份	0.51
000620.SZ	新华联	1.75
000631.SZ	顺发恒业	7.19
000632.SZ	三木集团	-
000656.SZ	金科股份	5.05
000667.SZ	美好置业	0.82
000668.SZ	荣丰控股	0.13
000671.SZ	阳光城	0.64
000718.SZ	苏宁环球	2.31
000732.SZ	泰禾集团	1.10



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

证券代码	证券名称	股息率（股票获利率） [交易日期]20171231 [年度]2017 [单位]%
000736.SZ	中交地产	3.25
000797.SZ	中国武夷	0.55
000838.SZ	财信发展	0.62
000863.SZ	三湘印象	7.56
000886.SZ	海南高速	0.67
000909.SZ	数源科技	0.33
000918.SZ	嘉凯城	-
000926.SZ	福星股份	1.84
000961.SZ	中南建设	0.31
000965.SZ	天保基建	0.17
001979.SZ	招商蛇口	3.17
002133.SZ	广宇集团	1.72
002146.SZ	荣盛发展	4.41
002208.SZ	合肥城建	1.09
002244.SZ	滨江集团	1.04
002285.SZ	世联行	0.72
002305.SZ	南国置业	1.08
002314.SZ	南山控股	-
002377.SZ	国创高新	-
600007.SH	中国国贸	1.87
600048.SH	保利地产	2.83
600051.SH	宁波联合	1.38
600052.SH	浙江广厦	-
600067.SH	冠城大通	1.84
600077.SH	宋都股份	0.42
600094.SH	大名城	0.86
600095.SH	哈高科	0.29
600159.SH	大龙地产	0.52
600162.SH	香江控股	4.75
600173.SH	卧龙地产	1.73
600185.SH	格力地产	5.28
600208.SH	新湖中宝	1.09
600223.SH	鲁商置业	-



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

证券代码	证券名称	股息率（股票获利率） [交易日期]20171231 [年度]2017 [单位]%
600225. SH	天津松江	-
600239. SH	云南城投	0.96
600240. SH	华业资本	1.17
600246. SH	万通地产	0.68
600266. SH	北京城建	2.13
600322. SH	天房发展	-
600325. SH	华发股份	4.08
600340. SH	华夏幸福	2.87
600376. SH	首开股份	6.46
600383. SH	金地集团	4.20
600393. SH	粤泰股份	2.21
600466. SH	蓝光发展	1.07
600503. SH	华丽家族	0.08
600510. SH	黑牡丹	2.15
600515. SH	海航基础	-
600533. SH	栖霞建设	1.03
600565. SH	迪马股份	2.25
600568. SH	中珠医疗	0.26
600606. SH	绿地控股	3.42
600622. SH	光大嘉宝	1.17
600638. SH	新黄浦	2.40
600641. SH	万业企业	4.72
600649. SH	城投控股	2.84
600657. SH	信达地产	2.15
600665. SH	天地源	2.08
600675. SH	中华企业	-
600683. SH	京投发展	3.53
600684. SH	珠江实业	0.81
600692. SH	亚通股份	-
600708. SH	光明地产	2.92
600716. SH	凤凰股份	-
600724. SH	宁波富达	-
600736. SH	苏州高新	2.45



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

证券代码	证券名称	股息率（股票获利率） [交易日期]20171231 [年度]2017 [单位]%
600743.SH	华远地产	2.73
600748.SH	上实发展	0.75
600773.SH	西藏城投	0.10
600791.SH	京能置业	0.22
600823.SH	世茂股份	1.21
601155.SH	新城控股	2.76
601588.SH	北辰实业	1.90
603506.SH	南都物业	-
平均值		1.89

换算为连续计算的周派息率为 0.0361%。

（4）期权执行价

本次评估 S 为现实股权价格，设定为 x，则期权执行价为 X，也就是限制期满后的可以卖出的价格，按无风险报酬率计算执行价为：

$$X = S \times (1+R)^T = x \times (1+0.0481\%)^{52} = 1.025x$$

（5）波动率

通过 IFind 资讯系统查询可比上市公司历史波动率计算得可比公司 2017 年 3 月 7 日至 2018 年 3 月 6 日波动率如下：

证券代码	证券名称	波动率 [起始交易日期]20170307 [截止交易日期]20180306 [计算周期]1周 [收益率计算方法]对数收益率 [单位]%
000002.SZ	万科 A	5.85
000006.SZ	深振业 A	3.32
000011.SZ	深物业 A	5.07
000014.SZ	沙河股份	6.41
000029.SZ	深深房 A	-
000031.SZ	中粮地产	2.30
000036.SZ	华联控股	6.16
000042.SZ	中洲控股	3.67
000043.SZ	中航善达	4.52
000046.SZ	泛海控股	2.85



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

证券代码	证券名称	波动率
		[起始交易日期]20170307 [截止交易日期]20180306 [计算周期 1]周 [收益率计算方法]对数收益率 [单位]%
000090.SZ	天健集团	4.11
000514.SZ	渝开发	4.50
000517.SZ	荣安地产	8.14
000537.SZ	广宇发展	7.33
000540.SZ	中天金融	3.24
000558.SZ	莱茵体育	6.11
000560.SZ	我爱我家	6.53
000573.SZ	粤宏远 A	4.58
000608.SZ	阳光股份	8.07
000615.SZ	京汉股份	10.82
000620.SZ	新华联	3.44
000631.SZ	顺发恒业	2.81
000632.SZ	三木集团	4.63
000656.SZ	金科股份	3.40
000667.SZ	美好置业	3.22
000668.SZ	荣丰控股	4.78
000671.SZ	阳光城	6.50
000718.SZ	苏宁环球	4.18
000732.SZ	泰禾集团	7.50
000736.SZ	中交地产	10.47
000797.SZ	中国武夷	5.31
000838.SZ	财信发展	4.34
000863.SZ	三湘印象	3.13
000886.SZ	海南高速	6.92
000909.SZ	数源科技	4.02
000918.SZ	嘉凯城	3.55
000926.SZ	福星股份	2.94
000961.SZ	中南建设	4.73
000965.SZ	天保基建	5.38
001979.SZ	招商蛇口	5.43
002133.SZ	广宇集团	3.97



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

证券代码	证券名称	波动率 [起始交易日期]20170307 [截止交易日期]20180306 [计算周期 1]周 [收益率计算方法]对数收益率 [单位]%
002146.SZ	荣盛发展	7.96
002208.SZ	合肥城建	5.07
002244.SZ	滨江集团	3.56
002285.SZ	世联行	7.41
002305.SZ	南国置业	6.63
002314.SZ	南山控股	3.63
002377.SZ	国创高新	6.01
600007.SH	中国国贸	2.52
600048.SH	保利地产	5.77
600051.SH	宁波联合	3.71
600052.SH	浙江广厦	3.98
600067.SH	冠城大通	3.45
600077.SH	宋都股份	4.22
600094.SH	大名城	1.84
600095.SH	哈高科	5.79
600159.SH	大龙地产	5.43
600162.SH	香江控股	3.77
600173.SH	卧龙地产	7.02
600185.SH	格力地产	5.16
600208.SH	新湖中宝	4.24
600223.SH	鲁商置业	3.48
600225.SH	天津松江	4.24
600239.SH	云南城投	5.62
600240.SH	华业资本	4.01
600246.SH	万通地产	5.87
600266.SH	北京城建	5.00
600322.SH	天房发展	5.34
600325.SH	华发股份	4.48
600340.SH	华夏幸福	8.56
600376.SH	首开股份	3.54
600383.SH	金地集团	5.55



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

证券代码	证券名称	波动率 [起始交易日期]20170307 [截止交易日期]20180306 [计算周期]1]周 [收益率计算方法]对数收益率 [单位]%
600393.SH	粤泰股份	5.32
600466.SH	蓝光发展	5.87
600503.SH	华丽家族	4.91
600510.SH	黑牡丹	3.47
600515.SH	海航基础	4.87
600533.SH	栖霞建设	5.41
600565.SH	迪马股份	4.50
600568.SH	中珠医疗	2.72
600606.SH	绿地控股	4.68
600622.SH	光大嘉宝	5.10
600638.SH	新黄浦	5.29
600641.SH	万业企业	4.77
600649.SH	城投控股	4.55
600657.SH	信达地产	3.20
600665.SH	天地源	3.99
600675.SH	中华企业	3.24
600683.SH	京投发展	5.99
600684.SH	珠江实业	4.75
600692.SH	亚通股份	5.02
600708.SH	光明地产	3.69
600716.SH	凤凰股份	4.73
600724.SH	宁波富达	3.48
600736.SH	苏州高新	3.32
600743.SH	华远地产	4.68
600748.SH	上实发展	2.82
600773.SH	西藏城投	6.18
600791.SH	京能置业	7.76
600823.SH	世茂股份	4.06
601155.SH	新城控股	7.46
601588.SH	北辰实业	4.80
603506.SH	南都物业	



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

证券代码	证券名称	波动率 [起始交易日期]20170307 [截止交易日期]20180306 [计算周期 1]周 [收益率计算方法]对数收益率 [单位]%
平均值		4.88

根据上表确定 $\sigma = 4.88\%$ 。

(6) 计算缺少流通折扣率 ξ_2

B-S 模型中的参数 d1	B-S 模型中的参数 d2	标准正态密度函数 N (-d1)	标准正态密度函数 N (-d2)	PUTOption 看跌期权	PUTOption 卖期权/流通股价	限制流通折扣率 ξ_2
0.1209	-0.2310	0.4519	0.5913	0.148	14.78%	14.78%

(7) 根据上述计算的 ξ_1 、 ξ_2 ，计算非流通性折扣 ξ 如下：

$$\xi = 1 - (1 - \xi_1) \times (1 - \xi_2) = 30.03\%, \text{ 取整为 } 30\%。$$

3.5、上市公司比较法评估结论及分析

通过上述测算，依据公式“股权价值=价值比率乘数×被评估单位对应数值×(1-不可流通折扣)”，得到测算的被评估单位股权价值结果如下所示：

金额单位：万元

序号	项目	目标 PB
1	可比公司 PB 平均值	1.43
2	标的公司净资产账面价值	2,999.76
3	未考虑流通性因素股东全部权益价值	4,274.66
4	不可流通性折扣率	30.00%
5	股东全部权益价值(十万位取整)	2,992.00

由此，采用市场法评估，得到被评估单位股东全部权益价值为 2,992.00 万元。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

第四部分评估结论及分析

一、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2019 年 3 月 6 日，葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司总资产价值 88,213.69 万元，总负债 85,213.94 万元，净资产 2,999.75 万元。采用资产基础法评估后总资产评估值为 88,213.69 万元，总负债评估值为 85,213.94 万元，净资产评估值为 2,999.75 万元，净资产评估增值 0.00 万元，增值率 0。

资产评估结果汇总表如下：

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	88,213.69	88,213.69	-	-
2 存货	77,790.10	77,790.10	-	-
3 资产总计	88,213.69	88,213.69	-	-
4 流动负债	85,213.94	85,213.94	-	-
5 负债合计	85,213.94	85,213.94	-	-
6 净资产（所有者权益）	2,999.75	2,999.75	-	-

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）市场法评估结论

经采用市场法，葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值为 2,992.00 万元，与账面股东全部权益相比增值额为-7.75 万元，增值率为-0.26%。

（三）评估值的选择

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；市场法评估是通过与资本市场上可比公司进行比较分析的基础上，得出评估对象价值的一种方法，本次评估所选取的可比公司虽然在多个层面与标的公司具有一定的可比性，但由于被评估单位刚刚成立，基础法评估结论更能反映企业真实的价值，故选资产基础法结果作为评估结论。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

二、评估结论成立条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

三、评估结论的特别事项

（一）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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性及完整性由委托人及产权持有单位负责。

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本次评估未考虑控制权溢价、少数股东折价以及流通性因素对评估结论的影响。

（五）根据被评估单位提供的《武汉市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》[P（2018）135 号]，土地使用权竞得人未在武汉市东西湖区注册设立公司的，在出让地块成交后，必须在武汉市东西湖区注册设立新公司进行开发经营，竞得人在武汉市东西湖区注册设立新公司开发经营出让地块的，新公司必须是竞得人的全资子公司，土地成交后，竞得人先签订《国有建设用地使用权成交确认书》；自土地成交之日起 10 个工作日内，竞得人与武汉市东西湖区国土资源和规划局



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按照规定履行缴款义务；依法办理完新公司注册登记后 15 日内，由新公司按本挂牌文件的相关规定与武汉市东西湖区国土资源和规划局签订土地出让合同变更协议或重新签订土地出让合同，并由竞得人或新公司按规定履行缴款等相关义务。委托人中国葛洲坝集团房地产开发有限公司已于 2018 年 12 月 6 日付清土地出让款，并于 2018 年 12 月 10 日与武汉市东西湖区国土资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，2019 年 1 月 7 日，委托人、被评估单位及武汉市东西湖区国土资源和规划局三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。截止出报告日，委估宗地未办理产权证手续，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

（六）本次评估未考虑土地交易过程中可能产生的交易税费（契税）的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

四、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号古象大楼
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2019 年 3 月 6 日至 2020 年 3 月 5 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

本评估报告日为 2019 年 4 月 30 日。

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

银信资产评估有限公司
2019 年 4 月 30 日



附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本委托人委托银信资产评估有限公司,对本评估项目约定的评估目的涉及的评估对象与范围进行了评估工作,为了有利于评估工作的顺利进行,按照资产评估准则的要求,本委托人及葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司对本次资产评估的有关事项说明如下:

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人:

委托人名称:中国葛洲坝集团房地产开发有限公司(简称:葛洲坝集团房地产)

注册号/ 统一社会信用代码	91110000760651113P	名称	中国葛洲坝集团房地产开发有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)	法定代表人	何金钢
注册资本	300000 万人民币	成立日期	2004 年 03 月 15 日
住所	北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元		
营业期限自	2004 年 03 月 15 日	营业期限至	长期
经营范围	房地产开发;物业管理;从事房地产经纪服务;销售自行开发的商品房、建筑、装饰材料;投资咨询;建设工程项目管理;工程技术咨询;工程造价咨询;企业策划。(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。)		

(二) 其他资产评估报告使用人:

- 1、被评估单位股东;
- 2、工商行政管理机关;
- 3、国有资产监督管理部门;
- 4、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位:

1、被评估单位概况

被评估单位名称:葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司(简称:润明房

地产)

注册号/ 统一社会信用代码	91420112MA4K2NM49T	名称	葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	黄延胜
注册资本	3000 万人民币	成立日期	2019 年 01 月 02 日
住所	武汉市东西湖区径河街道十字东街 7 号。		
营业期限自	2019 年 01 月 02 日	营业期限至	长期
经营范围	房地产开发;商品房销售;商铺租赁;停车场服务。(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、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 2019 年 01 月 02 日,由法人股东中国葛洲坝集团房地产开发有限公司全资出资组建,具体情况如下:

投资者名称	币种	投入资本(万元)	投资比例
中国葛洲坝集团房地产开发有限公司	人民币	3000.00	100%
合计		3000.00	100%

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位基准日资产负债状况见下表:

单位:元

项目	2019.3.6
资产合计	882,136,895.02
负债合计	852,139,423.27
所有者权益合计	29,997,471.75

由于被评估单位成立于 2019 年 1 月 2 日,目前尚未开始从事经营活动。

上表财务数据均摘自被评估单位经审计的标准无保留审计报告,审计单位为北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所,审计报告文号为[2019]京会兴鄂分专字第 570000009 号。

被评估单位执行《企业会计准则》,适用增值税率 10%;城市维护建设税 7%;企业所得税率 25%。

4、被评估单位经营管理状况概述

被评估单位成立于 2019 年 1 月 2 日,经营范围为房地产开发、商品房销售、商铺租赁及停车场服务,截止评估基准日,被评估单位仅有一宗土地作为存货,

尚未开始经营。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人中国葛洲坝集团房地产开发有限公司为被评估单位葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司控股股东。

二、关于经济行为的说明

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司拟以以债转股方式增资扩股引进葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司投资者，需对所涉及的葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考。

上述经济行为已经中国葛洲坝集团股份有限公司 2018 年第十八次董事长办公会批准同意。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司截至评估基准日所拥有的审计后全部资产和负债。

公司财务数据具体为：

流动资产账面金额：	882,136,895.02 元
其中：存货	777,900,951.49 元
资产账面金额合计：	882,136,895.02 元
流动负债账面金额：	852,139,423.27 元
其中：其他应付款	852,139,423.27 元
负债账面金额合计：	852,139,423.27 元
净资产账面金额：	29,997,471.75 元

上述资产、负债摘自北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所出具的《审计报告》（[2019]京会兴鄂分专字第 57000009 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（1）存货-开发产品情况如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	土地用途	地址	单位	面积	账面金额
1	公司土地	住宅用地	东西湖区金山大道以北、新城十二路以东	m ²	47,314.37	777,900,951.49

由于被评估单位葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司在土地竞拍时未成立，该宗地的土地使用权竞得人是被评估单位的控股股东中国葛洲坝集团房地产开发有限公司。中国葛洲坝集团房地产开发有限公司与武汉市东西湖国土资源和规划局于 2018 年 12 月 10 日草签了《国有建设用地使用权出让合同》，并在 2018 年 12 月 6 日付清土地购置款，截止评估基准日，该宗地已交付给被评估单位，但尚未办理《国有土地使用权证》。

根据《武汉市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》（P（2018）135 号）规定，后续葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司将与武汉市东西湖国土资源和规划局签订土地出让合同变更协议或重新签订土地出让合同，土地使用权人变更为葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司。2019 年 1 月 7 日，委托人、被评估单位及武汉市东西湖国土资源和规划局三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

被评估单位目前主要办公场所位于武汉市东西湖区中原物流园综合楼 4 楼 A 区，租赁武汉华人智慧供应链有限公司房产，不在本次评估范围内。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本次评估的评估基准日为 2019 年 3 月 6 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与资产评估师协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

根据被评估单位提供的《武汉市国有建设用地使用权网上挂牌出让文件》[P（2018）135 号]，土地使用权竞得人未在武汉市东西湖区注册设立公司的，在出

让地块成交后，必须在武汉市东西湖区注册设立新公司进行开发经营，竞得人在武汉市东西湖区注册设立新公司开发经营出让地块的，新公司必须是竞得人的全资子公司，土地成交后，竞得人先签订《国有建设用地使用权成交确认书》；自土地成交之日起 10 个工作日内，竞得人与武汉市东西湖区国土资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按照规定履行缴款义务；依法办理完新公司注册登记后 15 日内，由新公司按本挂牌文件的相关规定与武汉市东西湖区国土资源和规划局签订土地出让合同变更协议或重新签订土地出让合同，并由竞得人或新公司按规定履行缴款等相关义务。委托人中国葛洲坝集团房地产开发有限公司已于 2018 年 12 月 6 日付清土地出让款，并于 2018 年 12 月 10 日与武汉市东西湖区国土资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，2019 年 1 月 7 日，委托人、被评估单位及武汉市东西湖区国土资源和规划局三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，截止评估基准日，列入评估范围内宗地尚未办理产权证等相关手续。

六、资产负债情况说明

（一）资产负债情况

1、清查内容

列入本次清查范围的资产及负债是于评估基准日企业经审计的资产负债表所列示的全部资产及负债，总资产为 88,213.69 万元，总负债为 85,213.94 万元，净资产为 2,999.75 万元。

2、清查方法

对实物性资产和非实物性资产分别采用不同的清查方法。

2.1、对照账、表、卡，采用全面清查与抽样清查相结合，实施实物资产的清查，对账实不符的情况查明原因作好记录。

对存货资产抽查盘点核对了账面金额、开发程度、项目四至和周边商圈繁华程度及相关指标，同时，对企业的产权证进行了抽查核实，对重要的权属证明文件进行了复印，以验证申报数量的准确性和资产存在的状况。

2.2、对非实物性资产及负债的清查：抽查相关账页和原始凭证；对往来款项、各项负债主要从账面上进行清查核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

3、清查过程

企业财务及资产管理人员于 2019 年 3 月 6 日开始对企业的各项资产和负债进行了清查。

4、清查结果

除“五、可能影响评估工作的重大事项说明”外，经清查，葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司不存在可能影响本次纳入评估范围的资产所涉及的有关生产经营活动和财务状况的重大合同、投资的不确定事项，不存在其它与纳入评估范围的各项资产相关的承诺、诉讼、资产租出、租入事项及其他或有负债、或有资产等影响资产评估工作的重大事项与期后事项。

清查结果与审计后账面记录、与评估合同确定的范围一致。

我们郑重声明：葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司提供申报的各类资产、负债真实、可靠，纳入评估范围的全部资产及负债项目真实、完整，不重、不漏；纳入评估范围的各项资产，葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司均对其拥有所有权，各类债务未来均需偿付，我们确信这些资产不会产生财产权利上的诉讼或纠纷，若今后资产发生权属的法律争议，由葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司承担全部责任，包括由此给本次资产评估受托方带来的一切损失负责、承担全部责任。

我们愿对上述承诺事项不实导致的一切法律后果承担全部责任。

七、资料清单

- 1、委托人和被评估单位的企业法人营业执照复印件；
- 2、被评估单位公司章程；
- 3、经济行为文件：《中国葛洲坝集团房地产开发有限公司 2018 年第十八次董事长办公会议纪要》；
- 4、国有建设用地使用权出让合同；
- 5、北京兴华会计师事务所出具的“[2019]京会兴鄂分专字第 57000009 号”审计报告；
- 6、评估申报表；
- 7、其他与评估资产相关的资料。

上述资料是委托人及葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司为配合银信资

产评估有限公司对被评估企业股权价值进行评估而提供的,上述提供资料中的复印件已与评估基准日真实、有效的原件核对无误,委托人及葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司对所提供的上述与委托人及葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司本次评估相关的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

（本页无正文，为委托人签署“企业关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页）

委托人：（盖章）

中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

法定代表人

或授权代表：

何宝钢

日期： 年 月 日

(本页无正文，为被评估单位签署“企业关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页)



被评估单位：(盖章)

葛洲坝润明(武汉)房地产开发有限公司

法定代表人

或授权代表：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "王延伟" (Wang Yanwei), written over the text "或授权代表：".

日期： 年 月 日