

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉东湖高新集团股份有限公司拟转让股权
涉及的鄂州东湖高新投资有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2020〕210号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年四月二十八日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
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	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	22

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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、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。

五、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关注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。

六、因受武汉新型冠状病毒肺炎疫情的影响，委托人和相关当事人无法提供现场核实工作的条件，在不违背评估准则的前提下，资产评估师采取了其他有效程序进行了核实，并对评估对象的价值进行估算发表了专业意见。

武汉东湖高新集团股份有限公司拟转让股权 涉及的鄂州东湖高新投资有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕210号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为武汉东湖高新集团股份有限公司(以下简称“东湖高新集团”),本次资产评估的被评估单位为鄂州东湖高新投资有限公司(以下简称“鄂州东湖高新”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据武汉东湖高新集团股份有限公司2020年第九期高管会议纪要,东湖高新集团拟转让鄂州东湖高新股权,为此需要对鄂州东湖高新的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供鄂州东湖高新股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的鄂州东湖高新的股东全部权益。

评估范围为鄂州东湖高新申报的截至2020年2月29日公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照鄂州东湖高新提供的截至2020年2月29日业经审计的会计报表反映,资产、负债及股东权益的账面价值分别为485,686,469.93元、357,529,921.16元和128,156,548.77元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 2 月 29 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结论作为鄂州东湖高新股东全部权益的评估值，鄂州东湖高新股东全部权益的评估价值为 185,920,890.18 元（大写为人民币壹亿捌仟伍佰玖拾贰万零捌佰玖拾元壹角捌分），与账面价值 128,156,548.77 元相比评估增值 57,764,341.41 元，增值率为 45.07%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对东湖高新集团拟转让鄂州东湖高新股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 2 月 29 日起至 2021 年 2 月 28 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

武汉东湖高新集团股份有限公司拟转让股权 涉及的鄂州东湖高新投资有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕210号

武汉东湖高新集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对武汉东湖高新集团股份有限公司拟转让股权涉及的鄂州东湖高新投资有限公司在2020年2月29日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为武汉东湖高新集团股份有限公司，被评估单位为鄂州东湖高新投资有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“东湖高新集团”）
2. 住所：武汉市东湖开发区佳园路1号
3. 法定代表人：杨涛
4. 注册资本：75,380.248900万元
5. 类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91420100300010462Q
7. 发照机关：武汉东湖新技术开发区市场监督管理局
8. 经营范围：高新技术产品、电力、新能源、环保技术的开发、研制、技术服务及咨询、开发产品的销售；环保工程项目投资、建设、运营和维护；科技工业园开发及管理；房地产开发、商品房销售（资质二级）；针纺织品、百货、五金交电、计算机及配件、通信设备（专营除外）、普通机械、电器机械、建筑及装饰材料零售兼批发；承接通信工程安装及设计；组织科技产品展示活动；仓储服务；发布路牌、

灯箱、霓虹灯、电子显示屏等户外广告、广告设计制作；建设项目的建设管理、代理、工程项目管理、服务、咨询服务；各类工程项目的建设、移交；各类工程项目的建设、运营、移交；各类工程项目施工的承包。（上述经营范围中，国家有专项规定须经审批的项目，经审批后或凭有效许可证方可经营）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：鄂州东湖高新投资有限公司（以下简称“鄂州东湖高新”）
2. 住所：鄂州市凤凰大道梧桐湖新区管委会大楼
3. 法定代表人：郭万强
4. 注册资本：15,000.00 万元
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91420700058136787H
7. 发照机关：鄂州市市场监督管理局

8. 经营范围：负责科技园区开发及运营；房地产开发及销售；高科技产业项目投资及管理；高新技术项目研究开发及技术服务；工程项目的建设管理代理咨询服务；企业咨询服务；企业经营管理与服务；企业营销策划；园区生活配套服务。（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）

二）企业历史沿革

1. 公司成立时情况

鄂州东湖高新成立于 2012 年 12 月 21 日，初始注册资本 3,000 万元，系东湖高新集团的全资子公司，实缴注册资本 3,000 万元。

2. 2014 年 7 月，鄂州东湖高新第一次增资

2014 年 7 月，根据公司股东会决议，同意鄂州东湖高新注册资本由 3,000 万元增至 10,000 万元，由原股东东湖高新集团出资。

本次新增注册资本后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	出资比例
1	武汉东湖高新集团股份有限公司	10,000	10,000	100%
	合计	10,000	10,000	100%

3. 2015 年 10 月，鄂州东湖高新第二次增资

2015 年 10 月，根据公司股东会决议，同意鄂州东湖高新注册资本由 10,000 万

元增至 15,000 万元，由原股东东湖高新集团出资。

本次新增注册资本后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	出资比例
1	武汉东湖高新集团股份有限公司	15,000	15,000	100%
	合计	15,000	15,000	100%

截至评估基准日，鄂州东湖高新的注册资本和股权结构未发生变化

三) 被评估单位前两年以及评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 2 月 29 日
资产	515,214,655.69	484,384,958.94	485,686,469.93
负债	374,908,840.12	353,306,297.24	357,529,921.16
股东权益	140,305,815.57	131,078,661.70	128,156,548.77
项目	2018 年	2019 年	2020 年 1-2 月
营业收入	36,178,621.18	45,995,706.03	680,952.08
营业成本	29,229,975.92	28,188,295.90	
利润总额	-26,075,901.35	-8,394,452.55	-2,922,112.93
净利润	-25,898,227.98	-6,897,848.57	-2,922,112.93

上述年度及基准日的财务报表均业经注册会计师审计，且 2018 年、2019 年出具了无保留意见的审计报告，基准日出具了专项审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

鄂州东湖高新投资有限公司于 2012 年 12 月成立，2013 年开始开发建设东湖高新科技创意城项目，该项目分两期开发建设，集工业厂房、研发办公楼、独栋研发楼等各种物业形态，土地面积 29.23 万平方米（约 438.45 亩），建筑面积 29.21 万平方米，土地性质为商业用地。截至评估基准日，该项目已完成销售建筑面积 15.16 万平方米，开发成品余 176 套待售，共计 14.05 万平方米。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据武汉东湖高新集团股份有限公司 2020 年第九期高管会议纪要，东湖高新集团拟转让鄂州东湖高新的股权，为此需要对该经济行为涉及的鄂州东湖高新股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供鄂州东湖高新股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的鄂州东湖高新的股东全部权益。

评估范围为鄂州东湖高新申报的截至 2020 年 2 月 29 日公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债（长期借款）。按照鄂州东湖高新提供的截至 2020 年 2 月 29 日业经审计的会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 485,686,469.93 元、357,529,921.16 元和 128,156,548.77 元。

具体内容如下：

单位：元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		476,236,293.59
二、非流动资产		9,450,176.34
其中：固定资产	10,446.02	6,732.06
固定资产		
在建工程		
无形资产		
其中：无形资产——土地使用权		
无形资产——其他无形资产		
递延所得税资产		9,443,444.28
资产总计		485,686,469.93
三、流动负债		244,401,921.16
四、非流动负债		113,128,000.00
其中：长期借款		113,128,000.00
负债合计		357,529,921.16
股东权益合计		128,156,548.77

列入评估范围的存货均系开发产品，合计账面价值 409,812,939.50 元，存货跌价准备 0.00 元。开发产品为被评估单位于 2013 年开发建设的东湖高新科技创意城项目，该项目分两期，集工业厂房、研发办公楼、独栋研发楼等各种物业形态，总建筑面积 29.21 万平方米，土地面积 29.23 万平方米（约 438.45 亩），土地性质为商业用地。截至评估基准日，该项目已完成销售建筑面积 15.16 万平方米，开发成

品余 176 套待售，共计 14.05 万平方米。

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 10,446.02 元，账面净值 6,732.06 元，减值准备 0.00 元，主要包括电脑和保险柜等办公设备，均分布于被评估单位办公场地内，在评估基准日的详细情况见下表：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产—电子设备	台（套）	3	10,446.02	6,732.06
2	减值准备				0.00

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2020 年 2 月 29 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

武汉东湖高新集团股份有限公司 2020 年第九期高管会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

7. 《企业国有资产法》;
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》;
9. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等;
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》;
2. 《资产评估职业道德准则》;
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》;
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》;
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》;
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》;
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》;
8. 《资产评估执业准则——企业价值》;
9. 《资产评估执业准则——机器设备》;
10. 《资产评估执业准则——不动产》;
11. 《企业国有资产评估报告指南》;
12. 《资产评估价值类型指导意见》;
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(四) 权属依据

1. 鄂州东湖高新提供的《营业执照》、历史年度及基准日审计报告;
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、不动产权证、鄂州市房屋权属证明、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、发票等权属证明;
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;
2. 被评估单位截至评估基准日的会计报表;
3. 有关工程的竣工结算相关资料的复印件、发票等;

4. 被评估单位历史销售合同及价格；
5. 主要设备的购置发票、付款凭证；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
7. 湖北省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
8. 被评估单位的经营规划和收益预测资料；
9. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
10. “同花顺金融数据库”查询的相关数据。
11. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场利率、国债利率等；被评估单位的税率；
12. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
13. 被评估单位拍摄的资产照片以及视频；
14. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于房地产项目公司的特点，在市场上难以找到与鄂州东湖高新在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

被评估单位 2012 年成立，主要负责“东湖高新科技创意城”项目的开发、建设与销售，该项目整体建设已完工，现已进入销售和管理阶段，在延续现有的业务内容和范围的情况下，其未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估可选用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资

产基础法和收益法对委托评估的鄂州东湖高新的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上,对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析,综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后,确定采用资产基础法结论作为评估对象的评估结论。

(二) 资产基础法简介

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,合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提,根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和,再扣减相关负债评估值,得出股东全部权益的评估价值。计算公式为:

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下:

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币存款,以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款

应收账款系应收关联方的购房款,经核实,没有充分证据表明款项无法收回,故以核实后的账面余额为评估值,同时将公司按规定计提的坏账准备 13,796,565.33 元评估为零。

3. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款包括暂付诉讼费和鉴定费,经核实,其他应收款中暂付的诉讼费和鉴定费,因诉讼案件未审结,费用承担方尚未确定,故以核实后的账面余额为评估值。同时将公司按规定计提的坏账准备 7,278.63 元评估为零。

4. 存货

存货系开发成本,为“东湖高新科技创意城项目”房地产项目 A 区、B 区、D 区、E 区的存量商品房,截至评估基准日,东湖高新科技创意城项目已完工并交付使用,已销售面积合计 151,587.62 平方米,结转收入 640,762,835.76 元,结转成本 393,210,156.40 元。

开发产品均系未签约的房产,包括独栋研发楼 49,211.59 平方米和回字形办公楼 91,286.37 平方米。截至评估基准日,未售的办公楼有 39,456.05 平方米用于出

租。

本次评估按照预计售价（不含税）扣除税金及附加、土地增值税、销售费用、管理费用及预计的企业所得税、适当利润后的余额计算确定开发产品评估值。计算公式为：

开发产品评估价值=预计售价（不含税）-税金及附加-土地增值税-销售费用-管理费用-预计的企业所得税-适当利润

因周边市场无类似可比交易案例，本次评估销售单价参考被评估单位历史售价；销售、管理费用按照未来年度需支付的金额测算；城建税、教育费附加和地方教育附加按照应交增值税的 5%、3%、1.5%测算；土地增值税按照预计汇算清缴金额扣减历史年度已付金额以及截至基准日账列应交税费—土地增值税计提的金额后的差额确定；企业所得税按 25%税率测算。

二) 非流动资产

1. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

对于电脑、保险柜等办公设备：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

B. 相关费用

a. 电脑、保险柜等办公设备，价值量小且安装方便，故不考虑相关费用。

C. 重置成本

重置成本=现行购置价+相关费用

2) 成新率的确定

对于电脑、保险柜等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{尚可使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

2. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位应收账款坏账准备、已计未交的土地增值税产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，对于应收账款坏账准备评估为零，故亦将其对应的递延所得税资产评估为零；对于已计未交的土地增值，因期后仍需缴纳，故将其对应的递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括应付账款、预收款项、应付利息、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等流动负债以及长期借款等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证复印件等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{股权现金流评估值} + \text{非经营性资产的价值} + \text{溢余资产价值}$$

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——预测年度的股权现金流

r——权益资本成本

t——预测年度的折现时点

股权现金流量 = 经营活动现金净流量 + 投资活动现金净流量 + 筹资活动产生的现金流量

三) 收益期与预测期的确定

根据评估假设及公司项目的开发、销售进度预测，本次评估的收益年限采用有限年，即预计到鄂州东湖高新项目开发销售完毕为止。目前鄂州东湖高新开发的东湖高新科技创意城项目已完工交付，处于尾盘销售和管理阶段，本次评估考虑该项目销售进度及期后的清算事项，收益期到 2024 年 12 月底。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流，计算公式如下：

股权现金流 = 经营活动现金净流量 + 投资活动现金净流量 + 筹资活动现金净流量

经营活动现金净流量 = 销售商品、提供劳务收到的现金 + 收到的其他与经营活动有关的现金 - 购买商品、接受劳务支付的现金 - 支付的各项税费 - 支付给职工的现金及支付的其他与经营活动有关的现金

投资活动现金净流量 = 取得投资收益所收到的现金 + 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金 - 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金

筹资活动现金净流量 = 借款所收到的现金 - 偿还债务所支付的现金 - 偿还借款利息支付的现金

五) 折现率的确定

1. 折现率计算公式

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

B_e — 权益的系统风险系数

ERP — 市场的风险溢价

R_c — 企业特定风险调整系数

2. 折现率的确定

(1) 无风险报酬率的确定

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估选取评估基准日中国国债收益率曲线的 5 年到期收益率 2.53% 作为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD 资讯”查询，沪、深两市相关上市公司至评估基准日资本结构。

(3) 贝塔系数的确定

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近 2 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 市场风险溢价

经计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

(6) K_e 的确定

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

截至评估基准日，鄂州东湖高新无溢余资产，存在以下非经营性资产：

其他应收款中有诉讼费和鉴定费 267,744.00 元，与公司日常经营无关，确认为非经营性资产。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2020 年 3 月 19 日开始，评估报告日为 2020 年 4 月 28 日。

整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 评估人员通过取得基础资料、权证、合同及财务资料等扫描件，以及资产清单、照片、视频，采取内控调查、互联网及电话访谈、企业盖章说明、互联网查询核对等替代程序进行了核查验证；
5. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
6. 获取被评估单位的历史成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；
4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标在当前房地产项目开发期内持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证复印件、电子账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提,即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变;被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动,不存在任何政策、法律或人为障碍。

(二) 具体假设

1. 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的。

2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责,具有足够的管理才能和良好的职业道德。

3. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出,均在年度内均匀发生。

4. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

5. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素,对被评估单位造成重大不利影响。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上,鄂州东湖高新的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为:

资产账面价值 485,686,469.93 元,评估价值 543,450,811.34 元,评估增值 57,764,341.41 元,增值率为 11.89%;

负债账面价值 357,529,921.16 元,评估价值 357,529,921.16 元;

股东全部权益账面价值 128,156,548.77 元,评估价值 185,920,890.18 元,评估增值 57,764,341.41 元,增值率为 45.07%。

资产评估结果汇总如下表:

金额单位:人民币元

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
一、流动资产	476,236,293.59	537,452,698.05	61,216,404.46	12.85
二、非流动资产	9,450,176.34	5,998,113.29	-3,452,063.05	-36.53
其中:长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	6,732.06	5,630.00	-1,102.06	-16.37
在建工程				

无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
无形资产——其他无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产	9,443,444.28	5,992,483.29	-3,450,960.99	-36.54
其他非流动资产				
资产总计	485,686,469.93	543,450,811.34	57,764,341.41	11.89
三、流动负债	244,401,921.16	244,401,921.16		
四、非流动负债	113,128,000.00	113,128,000.00		
其中：递延所得税负债				
负债合计	357,529,921.16	357,529,921.16		
股东权益合计	128,156,548.77	185,920,890.18	57,764,341.41	45.07

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，鄂州东湖高新股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 183,556,000.00 元。

（三）两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

鄂州东湖高新股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 185,920,890.18 元，采用收益法评估的结果为 183,556,000.00 元，两者相差 2,364,890.18 元，差异率 1.27%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于收益预测是基于对未来宏观政策和房地产市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，收益法中所使用数据的质量和数量劣于资产基础法，因此评估人员认为，本次采用资产基础法的评估结果更适用于本次评估目的。故取资产基础法的评估结果 185,920,890.18 元（大写为人民币壹亿捌仟伍佰玖拾贰万零捌佰玖拾元壹角捌分）为鄂州东湖高新股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日, 被评估单位存在以下资产抵押、诉讼事项, 本次评估难以考虑下述事项对评估结果的影响。

(1) 抵押事项

鄂州东湖高新以其拥有的证号为“鄂(2018)鄂州市不动产权第0009338号”等《不动产权证书》和证号为“S2015022179”等《鄂州市房屋权属证明》记载的房产以及尚未办理权证的A-01-502号房屋(建筑面积合计135,431.18平方米)为抵押物, 为其向中国进出口银行湖北省分行和中国工商银行武汉东湖支行贷款提供担保。截至评估基准日, 中国进出口银行湖北省分行借款金额为131,480,000.00元, 期限为2016年2月1日至2022年9月21日; 中国工商银行武汉东湖支行借款金额为65,612,000.00元, 期限为2016年2月2日至2025年1月19日。

(2) 未决诉讼事项

鄂州东湖高新与武汉市合纵节能环保工程有限公司(以下简称“合纵节能”)签约, 由合纵节能承包东湖高新科技创意城一期和二期房屋的外墙保温工程。因工程存在质量问题, 经过维修未能解决, 鄂州东湖高新未向合纵节能支付工程尾款1,033,727.17元(账列应付账款), 合纵节能于2018年4月2日向鄂州市人民法院提起诉讼, 目前上述案件未审结, 费用承担方尚未确定, 故以核实后的账面余额为评估值。

(3) 租赁事项

截至评估基准日, 开发产品中有39,456.05平方米未售房源已出租, 本次在开发产品的适当利润中考虑租赁收入的影响, 在收益法中测算租赁收入。

被评估单位承诺, 截至评估基准日, 除上述事项外, 不存在其他资产抵押、质押、租赁、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 在资产基础法评估时, 除开发产品外, 未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

4. 本次对东湖高新科技创意城项目评估时:

(1) 对于在开发项目的物业销售方式按鄂州东湖高新提供的截至评估基准日的预测方案确定, 若期后销售方式发生变化将影响本次评估结果。

(2) 对房产预测的销售单价系依据被评估单位历史售价进行估算, 未考虑今后房地产市场价格异常变动及非正常目的下销售等情况对评估结果的影响。

(3) 项目相关税费根据目前相关税收法律法规的规定进行测算, 未考虑企业未

来实际缴纳金额可能与当前估测存在差异而对评估结果的影响。本次评估中对开发项目应缴纳的企业所得税及土地增值税，是根据国家税收政策及公司销售计划、收入成本预算进行测算的，如期后项目收入、销售进度、成本、费用等变化，则相应的企业所得税和土地增值税的测算金额将发生变化，从而影响评估结果。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

6. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 因武汉新型冠状病毒肺炎疫情的影响，委托人和相关当事人无法提供现场核实工作的条件，在不违背评估准则的前提下，资产评估师通过取得基础资料、权证、合同及财务资料等扫描件，以及资产清单、照片、视频，采取内控调查、互联网及电话访谈、企业盖章说明、互联网查询核对等替代程序进行了核查验证，并对评估对象的价值进行估算发表了专业意见，并已对该事项进行了充分披露，资产评估师认为该核查程序不会对评估结论产生重大不利影响。

8. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现，但评估基准日时市场对该疫情尚无明确反应。基准日后疫情已在全球多国爆发，可能将对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、权证及会计凭证扫描件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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, 资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格, 评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为一年, 即自评估基准日 2020 年 2 月 29 日起至 2021 年 2 月 28 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以以评估结论作为交易价格的参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 4 月 28 日。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司



资产评估师:

柴山



章波



杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

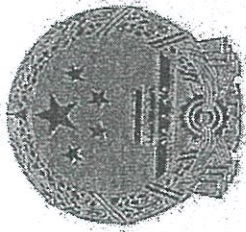
一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



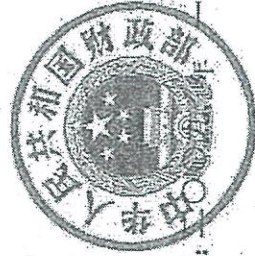


证券期货相关业务评估资格证书

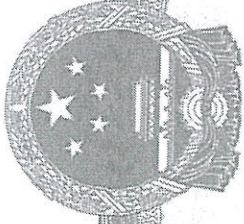
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
坤元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0571013001
变更文号：财办企[2010]104号
序列号：000107



发证时间： 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913300001429116867 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 坤元资产评估有限公司

注册资本 壹仟万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年03月01日

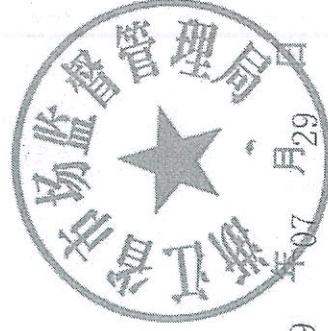
法定代表人 俞华开

营业期限 2000年03月01日至长期

经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关



2019



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：柴山

性别：男

登记编号：33000013



单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-09-05

年检信息：通过 (2019-04-30)



(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：柴山

本人印鉴：



打印日期：2019-04-30

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：章波

性别：男

登记编号：33090002

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2009-03-06

年检信息：通过 (2019-04-30)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-04-30

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>