

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉联投置业有限公司拟转让股权  
涉及的武汉联投佩尔置业有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2020〕3-14号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年八月十二日

# 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.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	19

## 资产评估师声明

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。

# 武汉联投置业有限公司拟转让股权 涉及的武汉联投佩尔置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕3-14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联投置业有限公司（以下简称“联投置业公司”）与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武汉联投佩尔置业有限公司（以下简称“联投佩尔公司”）。

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

根据湖北省联投控股有限公司《联投控股关于转让武汉联投佩尔置业有限公司51%股权的批复》（鄂联投控投资[2020]18号），联投置业公司拟将其所持有的联投佩尔公司股权转让给东湖高新集团，为此需要对联投佩尔公司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联投佩尔公司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联投佩尔公司的股东全部权益。

评估范围为联投佩尔公司申报的并经过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2020年6月30日联投佩尔公司全部资产及相关负债，包括流动资产、

# 武汉联投置业有限公司拟转让股权 涉及的武汉联投佩尔置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕3-14号

武汉联投置业有限公司、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉联投置业有限公司拟转让股权涉及的武汉联投佩尔置业有限公司股东全部权益价值在2020年6月30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

本次资产评估由武汉联投置业有限公司与武汉东湖高新集团股份有限公司共同委托，被评估单位为武汉联投佩尔置业有限公司。

### (一) 委托人一概况

1. 名称：武汉联投置业有限公司(以下简称“联投置业公司”)
2. 住所：武汉经济技术开发区东风大道36号
3. 法定代表人：王睿
4. 注册资本：300,000.00万元人民币
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91420100688815610M
7. 登记机关：武汉经济技术开发区市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发，商品房销售；酒店管理；物业管理；旅游开发；房地产中介服务。（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) 委托人二概况

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

非流动资产、流动负债及非流动负债。按照联投佩尔公司提供的业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2020 年 6 月 30 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 466,470,831.93 元、345,788,467.47 元和 120,682,364.46 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 6 月 30 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，本次采用资产基础法进行评估。

#### 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联投佩尔公司股东全部权益的评估值，联投佩尔公司股东全部权益的评估价值为 16,868.66 万元（大写为人民币壹亿陆仟捌佰陆拾捌万陆仟陆佰元），与账面价值 12,068.23 万元相比评估增值 4,800.43 万元，增值率为 39.78%。

#### 八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对联投置业有限公司拟将其所持有的联投佩尔公司股权转让给东湖高新集团之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 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。

3. 法定代表人：杨涛

4. 注册资本：79546.92 万元人民币

5. 类型：股份有限公司（上市）

6. 统一社会信用代码：91420100300010462Q

7. 登记机关：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）

### （三）被评估单位概况

#### 一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：武汉联投佩尔置业有限公司(以下简称“联投佩尔公司”)

2. 住所：武汉市东湖新技术开发区流芳大道 52 号武汉·中国光谷文化创意产业园（D#）D-12、13、14#楼

3. 法定代表人：吴坚

4. 注册资本：15000.00 万元人民币

5. 类型：其他有限责任公司

6. 统一社会信用代码：9142010056230417XQ

7. 登记机关：武汉东湖新技术开发区市场监督管理局

8. 经营范围：科技产业园开发建设、招商及运营管理；厂房建设、租赁及销售；房地产开发建设、商品房经营；工程项目管理；物业管理；从事移动智能终端、光电子信息、生物医药科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

联投佩尔公司成立于 2010 年 9 月 15 日，初始注册资本 2,000 万元，由联投置业有限公司与武汉佩尔科技发展有限公司经武汉工商东湖分局批注注册成立，成立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资资本 (万元)	实缴出资资本 (万元)	出资比例
1	武汉联投置业有限公司	1,020	1,020	51%
2	武汉佩尔科技发展有限公司	980	980	49%
合计		2,000	2,000	100%

### 2. 2013 年增资扩股

联投置业有限公司和武汉佩尔科技发展有限公司按其各自的持股比例 51%和 49%对联投佩尔公司进行同比例增资，其中联投置业有限公司增资 4,080 万元，武汉佩尔科技发展有限公司增资 3,920 万元，增资后各家股东持股的情况分别为联投置业有限公司持股 5,100.00 万元、武汉佩尔科技发展有限公司持股 4,900.00 万元，公司注册资本及实收资本为 10,000.00 万元。

本次新增注册资本后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资资本 (万元)	实缴出资资本 (万元)	出资比例
1	武汉联投置业有限公司	5,100	5,100	51%
2	武汉佩尔科技发展有限公司	4,900	4,900	49%
合计		10,000	10,000	100%

### 3. 2016 年 7 月，股权转让

2016 年 7 月 12 日武汉佩尔科技发展有限公司与东湖高新集团签订了股权转让协议，武汉佩尔科技发展有限公司将其持有的联投佩尔公司 49%的股权转让给东湖高新集团。本次股权转让后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资资本 (万元)	实缴出资资本 (万元)	出资比例
1	武汉联投置业有限公司	5,100	5,100	51%
2	武汉东湖高新集团股份有限公司	4,900	4,900	49%
合计		10,000	10,000	100%

### 4. 2017 年 11 月，增资扩股

2017 年 11 月 6 日，联投置业有限公司和东湖高新集团按其各自的持股比例 51%和 49%对联投佩尔公司进行同比例增资，其中联投置业有限公司增资 2,550 万元，东湖高新集团增资 2,450 万元，增资后各家股东持股的情况分别为联投置业有限公司持股 7,650.00 万元、东湖高新集团持股 7,350.00 万元，公司注册资本及实收资本为



15,000.00 万元。

本次新增注册资本后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资资本 (万元)	实缴出资资本 (万元)	出资比例
1	武汉联投置业有限公司	7,650	7,650	51%
2	武汉东湖高新集团股份有限公司	7,350	7,350	49%
合计		15,000	15,000	100%

截至评估基准日，联投佩尔公司的注册资本和股权结构未发生变化。

三) 被评估单位前三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	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
资产	758,448,365.14	588,869,493.12	528,235,513.13	466,470,831.93
负债	632,060,603.80	416,482,652.30	408,998,733.02	345,788,467.47
股东权益	126,387,761.34	172,386,840.82	119,236,780.11	120,682,364.46
项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	60,895,712.43	436,557,637.86	66,914,926.03	60,614,180.14
营业成本	50,066,148.67	325,531,690.05	53,621,048.62	38,654,354.28
利润总额	-11,106,275.73	57,284,220.16	-54,004,182.66	767,714.13
净利润	-7,778,893.85	45,999,079.48	-52,983,984.82	1,445,584.35

上述年度及基准日的财务报表均业经注册会计师审计，且2017年、2018年、2019年出具了无保留意见的审计报告，基准日出具了无保留意见的专项审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

武汉联投佩尔置业有限公司于2010年9月15日成立，由武汉联投置业有限公司与武汉佩尔科技发展有限公司共同出资设立。主要负责开发建设武汉·中国光谷文化创意产业园项目，项目用地面积26.99万方，预计开发建设总面积约50.6万方，分四期(A区、B区、D区、E区)开发建设。D区总可售面积11.89万方，目前处于销售阶段，截止2020年6月累计确认销售收入2.92亿元。E区总可售面积6.33万方，截止2019年6月已全部销售完毕并交房，累计确认销售收入2.79亿元。B区总可售面积4.97万方，截止2020年6月累计确认销售收入0.58亿元。A区规划用地面积12.52万方，目前尚处于项目前期规划设计阶段，未正式开工建设。

(四) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

### (五) 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

根据湖北省联投控股有限公司《联投控股关于转让武汉联投佩尔置业有限公司51%股权的批复》（鄂联投控投资[2020]18号），联投置业有限公司拟将其所持有的联投佩尔公司股权转让给东湖高新集团，为此需要对联投佩尔公司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联投佩尔公司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联投佩尔公司的股东全部权益。

评估范围为联投佩尔公司申报的截至2020年6月30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。按照联投佩尔公司提供的截至2020年6月30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466,470,831.93元、345,788,467.47元和120,682,364.46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		461,244,934.18
二、非流动资产		5,225,897.75
其中：固定资产	895,065.78	209,464.37
在建工程		
无形资产		139,741.07
其中：无形资产——土地使用权		
无形资产——其他无形资产		139,741.07
递延所得税资产		4,876,692.31
资产总计		466,470,831.93
三、流动负债		105,788,467.47
四、非流动负债		240,000,000.00
其中：长期借款		240,000,000.00
负债合计		345,788,467.47
股东权益合计		120,682,364.46

截至评估基准日，被评估单位不存在账面记录或未记录的无形资产及其他表外资产。

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。

主要资产状况如下：

### 1. 存货

列入评估范围的存货系开发产品与房地产开发成本，合计账面价值 437,335,156.25 元，存货跌价准备 0.00 元。

开发产品账面值 382,285,765.89 元，为已开发完成的武汉·中国光谷文化创意产业园 B 区及武汉·中国光谷文化创意产业园 D 区未销售的房源。B 区验收总建筑面积 7.18 万方，总可售面积 4.97 万方，产品类型多层研发办公，该项目于 2018 年 10 月取得施工许可证，于 2019 年 12 月完成竣工验收备案；D 区验收总建筑面积 14.92 万方，总可售面积 11.89 万方，产品类型多层和高层研发办公厂房，已于 2016 年 9 月完成竣工验收备案，截至评估基准日销售情况如下：

可售房源数量							
序号	项目名称	单位	总面积	已销售房源	已销售未结转 收入房源	未销售房源	备注
1	D 区	m <sup>2</sup>	118,855.10	57,030.76	1,780.10	60,044.24	科研办公
2	B 区	m <sup>2</sup>	49,661.30	9,875.23	3,286.98	36,499.09	科研办公厂房
3	E 区	m <sup>2</sup>	63,332.90	63,332.90	0.00	0.00	
	合计数		231,849.30	130,238.89	5,067.08	96,543.33	

### 开发成本

账面价值 55,049,390.36 元，系武汉·中国光谷文化创意产业园 A 区的已支出的成本。A 区待开发用地面积 125,215.29 平方米，目前尚处于项目前期规划设计阶段，未正式开工建设。

### 2. 固定资产

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 895,065.78 元，账面净值 209,464.37 元，减值准备 0.00 元，主要包括 1 辆金杯客车、电脑、空调等设备，设备均分布于被评估单位办公场地内。

#### 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 6 月 30 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

1. 《联投控股关于转让武汉联投佩尔置业有限公司 51%股权的批复》（鄂联投控投资[2020]18 号）。

##### (二) 法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《中华人民共和国资产评估法》；
2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《企业国有资产法》；
8. 国务院国资委财政部令第 32 号《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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
11. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的有关规定；

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

13.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》（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〕31 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 12.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

### (四) 权属依据

1. 联投佩尔公司提供的《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、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. 车辆行驶证；
5. 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. 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；
9. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
10. 被评估单位拍摄的资产照片以及视频；
11. 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。

由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本次评估不适用市场法。

被评估单位开发的“武汉·中国光谷文化创意产业园”项目的A区尚处于前期规划设计阶段，预计开发的业态类型、建设规模尚不确定，故导致企业整体收入、成本无法合理预测，故本次评估未采用收益法。

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，确定采用资产基础法对委托评估的联投佩尔公司的股东全部权益价值进行评估。

### (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=∑各分项资产的评估价值-∑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

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

#### 2. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款包括预存电费、预存水费、与东湖高新集团往来款等，经核实，其他应收款中预存电费、水费为发票未到费用性质的款项，本次将其评估为零。同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

#### 3. 存货

存货包括开发产品和开发成本。

##### (1) 开发产品

开发产品系已开发完成的武汉·中国光谷文化创意产业园 B 区、D 区未售房源，可供出售房源面积 231,849.30 平方米，已销售面积合计 130,238.89 平方米，未销售房源面积 101,610.41 平方米(含已售未结转成本的房源面积 5,067.08 平方米)。

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(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(管理)费用-预计的企业所得税-适当利润

##### (2) 开发成本

开发成本系 A 区已支出的成本。截至评估基准日，处于前期准备阶段，相关工程尚未开始。

A 区待开发用地面积 125,215.29 平方米，按照土地的市场价值扣除土地增值税及所得税确定土地使用权评估值。另前期开发支出、配套管网费按照账面价值确定评估值。

开发成本评估价值=土地使用权评估价值+前期开发费+零星工程费

土地市场价值采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

#### 4. 其他流动资产

其他流动资产，经核实预缴增值税、预缴企业所得税、增值税留抵，期后可抵扣，按以核实后的账面值为评估值。

### 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、空调、桌椅等电子办公设备：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、空调、桌椅等电子办公设备，价值量小且安装方便，故不考虑相关费用。

##### C. 重置成本

$$\text{重置成本} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

##### 2) 成新率的确定

A. 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：

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

B. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。



另外，报废设备以其估计可变现净值为评估价值。

## 2. 无形资产—其他无形资产

### (1) 概况

被评估单位无形资产为明源业财一体化项目软件，账面原值 193,124.45 元，账面净值 139,741.07 元。

被评估单位无形资产为明源业财一体化项目软件，由于市场价格变动不大，以现行购置价（不含税）作为评估值。

## 3. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位其他应收款坏账准备、已计未交的土地增值税、预计应交所得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，对于费用类其他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，另其他应收款坏账准备可抵扣暂时性差异所形成的所得税资产按账面值确定；对于已计未交的增值和预计应交所得税，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，除一年内到期的非流动负债及长期借款评估值需考虑应计未计提的利息，其他负债以核实后的账面值为评估值

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2020 年 7 月 21 日开始，评估报告日为 2020 年 8 月 12 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. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察,查阅资产购建、运行、维修等相关资料,并对资产状况进行勘查、记录;
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料,核实资产权属情况;;
6. 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;

## (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。

## 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，联投佩尔公司的资产、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 46,647.08 万元，评估价值 51,469.96 万元，评估增值 4,822.88 万元，增值率为 10.34%；

负债账面价值 34,578.85 万元，评估价值 34,601.30 万元，评估增值 22.45 万元，增值率为 0.06%；

股东全部权益账面价值 12,068.23 万元，评估价值 16,868.66 万元，评估增值 4,800.43 万元，增值率为 39.78%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	46,124.49	50,949.89	4,825.40	10.46
二、非流动资产	522.59	520.07	(2.52)	(0.48)
固定资产	20.95	25.45	4.50	21.48
无形资产	13.97	17.26	3.29	23.55
递延所得税资产	487.67	477.36	(10.31)	(2.11)
资产总计	46,647.08	51,469.96	4,822.88	10.34
三、流动负债	10,578.85	10,586.33	7.49	0.07
四、非流动负债	24,000.00	24,014.97	14.97	0.06

负债合计	34,578.85	34,601.30	22.45	0.06
股东权益合计	12,068.23	16,868.66	4,800.43	39.78

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

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

3. 2016年10月武汉东湖高新集团股份有限公司、武汉联投置业有限公司按其持股比例承担连带责任保证，其中武汉东湖高新集团股份有限公司对此项借款承担49%的担保责任，武汉联投置业有限公司对此项借款承担51%的担保责任向中国工商银行武汉东湖开发区支行取得长期借款30,000.00万元，截至2020年6月30日借款余额为15,000.00万元。

2017年7月湖北省联合发展投资集团有限公司提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证向合众资产管理股份有限公司取得长期借款14,000.00万元，截至2020年6月30日借款余额为14,000.00万元。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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对其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 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 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 8 月 12 日。

(本页无正文)



坤元资产评估有限公司

资产评估师:

胡晶



韩迎春



# 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

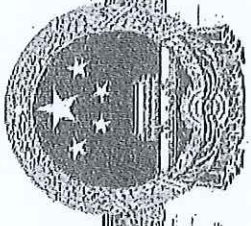
变更文号：财办企[2010]104号

证书号：0003107

发证时间：二〇一〇年一月







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)

国家市场监督管理总局  
浙江省市场监督管理局  
杭州市市场监督管理局  
西湖区市场监督管理局



名称 坤元资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 俞华开

经营范围 资产评估及提供相关咨询服务。(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)

注册资本 壹仟万元

成立日期 2000年03月01日

营业期限 2000年03月01日至长期

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：胡晶

性别：女

登记编号：42190046

单位名称：坤元资产评估有限公司  
湖北分公司

初次执业登记日期：2019-04-28

年检信息：通过（2020-05-27）

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：胡晶

本人印鉴：



打印日期：2020-06-03

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：韩迎春

性别：男

登记编号：42000457

单位名称：坤元资产评估有限公司  
湖北分公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2020-05-27）

(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：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-17



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>