



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美好置业集团股份有限公司拟股权转让
涉及的安徽东磁投资有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2020]第 1320 号

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 12 月 29 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： 4242020018202000303

资产评估报告名称： 美好置业集团股份有限公司拟股权转让 涉及的
安徽东磁投资有限公司 股东全部权益价值评估
项目

资产评估报告文号： 众联评报字[2020]第1320号

资产评估机构名称： 湖北众联资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 邓慧明(资产评估师)、杨涛(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

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	9
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	23
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	36
第四部分、资产评估报告附件	37

第一部分、声明

声明

美好置业集团股份有限公司：

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

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

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

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

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

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

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

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

湖北众联资产评估有限公司接受美好置业集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对美好置业集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的安徽东磁投资有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为美好置业集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的安徽东磁投资有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

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

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 8 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

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

截止评估基准日 2020 年 8 月 31 日，安徽东磁投资有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 229,571.19 万元，总负债为 227,775.27 万元，净资产为 1,795.92 万元；评估后的股东全部权益为 64,571.34 万元，增值 62,775.42 万元，增值率 3,495.45 %。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

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

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

(二) 重大期后事项

1. 房屋建筑物评估明细表中第 1~35 项酒店房产及土地，因企业账务处理原因，账面价值无法与实物资产一一对应，本次评估采用收益法，一并考虑。

2. 房屋建筑物评估明细表中第 1~35 项中酒店土地，因企业账务处理原因，账面价值分别在房屋建筑物和土地使用权科目中反映，本次一并在房屋建筑物科目中评估，土地使用权中评估为零。

3. 房屋建筑物评估明细表中第 46~56、59 项为第 44 项“球场建造成本”的改造费用，本次评估在对应房屋建筑物中一并考虑。

4. 房屋建筑物评估明细表中第 58 项“球场驳岸工程”在第 57 项“驳岸工程成本”中一并考虑。

5. 球场土地因企业账务处理原因，在房屋建筑物科目反映，本次评估在房屋建筑物科目中考虑。

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

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

8. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房

鉴定等，应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算。

第三部分、资产评估报告正文

美好置业集团股份有限公司拟股权转让 涉及的安徽东磁投资有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2020]第 1320 号

美好置业集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对美好置业集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的安徽东磁投资有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：美好置业集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：云南省昆明市北京路与联盟路交叉口卓越俊园 10 幢 1 单元 3202 室

注册资本：贰拾肆亿陆仟陆佰玖拾捌万捌仟陆佰叁拾叁元整

法定代表人：汤国强

经营范围：资产管理、股权、产权的投资转让，投资策划咨询服务、实业投资；房地产业、科研信息咨询服务业及市场建设的开发投资和经营管理，房地产开发、经营；房屋租赁（凭许可证开展经营活动）。

美好置业集团股份有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公

历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

（二）被评估单位概况

公司名称：安徽东磁投资有限公司

注册地址：安徽省合肥市肥西县紫蓬山风景区

法定代表人：尹沧

注册资本：叁亿元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2003 年 04 月 04 日

营业期限：2003 年 04 月 04 日至 2033 年 04 月 03 日

经营范围：房地产开发、经营（凭许可证经营）；大型餐馆；旅社；日用百货销售；对科技产业、旅游文化业、卫生、工业的投资，球类运动，运动休闲服务。以下仅限分公司经营：洗浴，娱乐，烟酒销售。（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）

1.基本情况

安徽东磁投资有限公司（以下简称“本公司”）于 2003 年 04 月 04 日成立，公司地址：肥西县紫蓬山风景区。法定代表人：尹沧，注册资本 30,000 万元。统一社会信用代码：913401237489055120。

2009 年 10 月合肥名流置业有限公司收购了本公司 100%的股权，成为本公司的唯一股东。2009 年 11 月美好置业集团股份有限公司增资 25000 万元，注册资本变更为 30000 万元，变更后的股权比例为美好置业集团股份有限公司占 83.33%，合肥名流置业有限公司占 16.67%。2018 年 11 月 29 日美好置业集团股份有限公司收购了本公司 16.67%的股权，变更后的股权比例为美好置业集团股份有限公司占 100%，成为本公司的唯一股东，合肥名流置业有限公司退出股东会。

本公司经营范围：房地产开发、经营；大型餐馆；旅社；日用百货销售；对科技产业、旅游文化业、卫生、工业的投资，球类运动，运动休闲服务。

本公司 2008 年 3 月 6 日成立安徽东磁投资有限公司合肥紫蓬湾高尔夫俱乐部分公司，统一社会信用代码：91340123MA2MW9AB3L；负责人：尹沧；经营范围：球类运动，运动休闲服务。

本公司 2012 年 10 月 22 日成立安徽东磁投资有限公司名流酒店管理分公司，统一社会信用代码：91340123055780112X；负责人：尹沧；经营范围：大型餐馆（含凉菜），

宾馆，洗浴，娱乐，烟、酒、日用百货销售。

本公司的母公司为美好置业集团股份有限公司，实际控制人为自然人刘道明先生。

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

2. 财务状况

公司2018年、2019年、2020年8月31日财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项 目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
流动资产	525,041,677.85	1,479,410,824.27	2,050,399,098.53
货币资金	3,715,099.12	111,836,119.96	268,850,266.54
应收账款	424,674.88	805,817.01	1,576,222.28
预付款项	150,769.74	256,432.23	579,752.35
其他应收款	195,418.73	511,143,457.84	846,756,554.51
存货	503,596,411.92	794,395,217.99	841,829,097.43
其他流动资产	16,959,303.46	60,973,779.24	90,807,205.42
非流动资产	552,607,151.84	545,604,390.93	245,312,774.67
长期股权投资	294,614,000.00	294,614,000.00	
固定资产	253,583,481.69	247,071,113.50	241,712,278.19
无形资产	4,185,585.31	3,779,224.39	3,516,464.64
长期待摊费用	224,084.84	140,053.04	84,031.84
资产总计	1,077,648,829.69	2,025,015,215.20	2,295,711,873.20
流动负债	1,012,029,021.24	1,962,241,180.33	2,252,461,815.65
非流动负债	24,266,852.55	25,425,829.42	25,290,887.03
负债总计	1,036,295,873.79	1,987,667,009.75	2,277,752,702.68
股东全部权益（净资产）	41,352,955.90	37,348,205.45	17,959,170.52

经营成果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2018年	2019年	2020年8月31日
营业收入	26,246,894.84	79,847,947.32	13,766,092.18
减：营业成本	22,867,917.71	40,409,635.43	12,626,410.56
营业税金及附加	6,043,533.03	6,898,058.72	4,388,344.65
销售费用	11,796,996.59	19,723,288.68	7,774,083.44
管理费用	15,043,252.34	14,518,134.79	8,032,418.61
财务费用	28,834,549.53	-116,311.77	-71,213.24
资产减值损失	-151,068.64		
其他收益	36,489.23	88,034.87	65,134.69
资产处置收益	-16,370.04		1,109.52
信用减值损失		6,191.18	8,630.77

营业利润	-58,168,166.53	-1,490,632.48	-18,909,076.86
加：营业外收入	5,682.84	2,959.36	47,605.39
减：营业外支出	4,217,883.11	2,516,329.36	527,563.46
利润总额	-62,380,366.80	-4,004,002.48	-19,389,034.93
减：所得税			
净利润	-62,380,366.80	-4,004,002.48	-19,389,034.93

2018 和 2019 年度数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，并分别出具了“众环云审字（2019）1638 号、众环云审字（2020）2006 号审计报告，2020 年 8 月 31 日数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具（2020）160234 号审计报告”。

3. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，美好置业集团股份有限公司拟实施股权转让事宜，湖北众联资产评估公司接受美好置业集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的安徽东磁投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是安徽东磁投资有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为安徽东磁投资有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日 2020 年 8 月 31 日，企业的资产总额为 2,295,711,873.20 元，负债总额 2,277,752,702.68 元，股东全部权益价值 17,959,170.52 元。评估范围详见下表：

金额单位：元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	2,050,399,098.53	四、流动负债合计	2,252,461,815.65
货币资金	268,850,266.54	应付账款	38,654,164.07
应收账款	1,576,222.28	合同负债	1,080,966,870.92

预付款项	579,752.35	应付职工薪酬	5,077,786.17
其他应收款	846,756,554.51	应交税费	8,049,643.61
存货	841,829,097.43	其他应付款	1,022,688,434.20
其他流动资产	90,807,205.42		
二、非流动资产合计	245,312,774.67	五、非流动负债合计	25,290,887.03
固定资产	241,712,278.19	其他非流动负债	25,290,887.03
无形资产	3,516,464.64	六、负债总计	2,277,752,702.68
长期待摊费用	84,031.84		
三、资产总计	2,295,711,873.20	七、净资产（所有者权益）	17,959,170.52

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面价值业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：众环审字（2020）160234号。

（一）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次安徽东磁投资有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：存货、房地产和设备类资产。

1. 存货

（1）评估范围

安徽东磁投资有限公司的全部存货类包括开发成本、原材料、在库周转材料和产成品（库存商品）。根据被评估单位提供的存货清查评估明细表，该部分资产于评估基准日的账面价值如下表所示：

科目名称	账面价值（元）
开发成本	838,601,037.33
原材料	1,198,103.23
在库周转材料	272,166.72
产成品（库存商品）	1,757,790.15
合 计	841,829,097.43

A、开发成本

I. 评估对象与评估范围说明

本次评估范围为安徽东磁投资有限公司的全部存货类（包括开发成本）资产。根据被评估单位提供的存货清查评估明细表，该部分资产于评估基准日的账面价值如下表所示：

科目名称	账面价值（元）
开发成本	838,601,037.33
存货合计	838,601,037.33

开发成本账面价值包含土地价款、开发间接费、前期工程费及基础设施费等。

II. 资产概况

存货详细情况如下：

●开发成本

开发成本明细如下：

科目名称	项目名称	位置	项目状态	存货业态	建筑规模 (m ²)	土地面积 (m ²)
开发成本	名流紫蓬湾（二期）A 地块项目（在建项目）	肥西县紫蓬山旅游开发区堰湾水库南侧	在建	别墅	149192.74	204783.00
	D 地块（未开发项目）	肥西县紫蓬山旅游开发区堰湾水库东侧	未建	住宅（别墅）		210163.95

1.1 项目五证及规划情况

◆名流紫蓬湾（二期）A 地块项目（在建项目）

①建设用地规划许可证

证号	用地单位	建设项目名称	用地性质	用地面积 (m ²)
地字第340123201800086号	安徽东磁投资有限公司	名流紫蓬湾（二期）A 地块	居住用地、绿地与广场用地	204783

②土地使用权证

证号	座落	性质用途	终止日期	不动产单元号	宗地面积 (m ²)
皖(2018)肥西县不动产权第 0081650 号	紫蓬山旅游开发区堰湾水库南侧	城镇住宅出让用地	2088 年 11 月 11 日	340123452000GB00004W00000000	204783

③建设工程规划许可证

项目名称	证号	发证机关	发证时间
名流紫蓬湾（二期）A 地块 L1#、L2#、L3#、L5#	340123201810096	肥西县规划局	2018.12.10
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S8#、S10#、S12#、S15#	340123201810097	肥西县规划局	2018.12.10
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S16#、S18#、S21#、S22#、H17#—H22#、H26#—H33#	340123201810101	肥西县规划局	2018.12.24
名流紫蓬湾（二期）A 地块 D1#、D2#、D3#、D5#	340123201910017	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 D7#-D10#	340123201910013	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 D11#-D13#	340123201910014	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S1-S3#	340123201910011	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S5-S7#	340123201910012	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S9#、S11#、S13#	340123201910015	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 D6#、D15#、D20#、D21#	340123201910016	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 L6#-L8#、住满中心	340123201910010	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S17#、S19#、S20#	340123201910009	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S23#、S25#、S26#、S27#	340123201910008	肥西县规划局	2019.1.28
名流紫蓬湾（二期）A 地块 H1H2#、H8H9#、H15H16#、H23H25#	340123201910019	肥西县规划局	2019.1.31
名流紫蓬湾（二期）A 地块 H3H5#、H6H7#、H10H11#、H12H13#	340123201910018	肥西县规划局	2019.1.31
名流紫蓬湾（二期）A 地块地库 A、地库 B	340123201910020	肥西县规划局	2019.1.31
名流紫蓬湾（二期）A 地块 H35-H42#	340123201910045	肥西县规划局	2019.4.4
名流紫蓬湾（二期）A 地块 L9-L12#	340123201910042	肥西县规划局	2019.4.4
名流紫蓬湾（二期）A 地块 L13#、L15-L17#	340123201910043	肥西县规划局	2019.4.4
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S28-S30#	340123201910046	肥西县规划局	2019.4.4
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S31-S33#	340123201910047	肥西县规划局	2019.4.4

名流紫蓬湾（二期）A 地块 S35-S38#	340123201910049	肥西县规划局	2019.4.4
名流紫蓬湾（二期）A 地块 S39#-S41#、D22#	340123201910050	肥西县规划局	2019.4.4
名流紫蓬湾（二期）A 地块 D16#-D19#	340123201910044	肥西县规划局	2019.4.4
名流紫蓬湾（二期）A 地块幼儿园、地下室（含人防）、商业 Y1#、Y2#	340123201910048	肥西县规划局	2019.4.4
名流紫蓬湾（二期）A 地块变电所	340123201930028	肥西县规划局	2019.8.5

④建设工程施工许可证

工程名称	施工单位	发证日期	证号
名流紫蓬湾（二期）A 地块 L1#、L2#、L3#、L5#、S8#、S10#、S12#、S15#	中建三局第二建设工程有限责任公司	2018.12.25	3401231812180101-SX-001
D16-D19、D22、S28-S33、S35-S41、L9-L13、L15-L17、H35-H42、商业 Y1、Y2、幼儿园、地下室（含人防）	中建三局第二建设工程有限责任公司	2019.7.25	3401231812180101-SX-005
名流紫蓬湾（二期）A 地块工程项目 L6-L8、住满中心、S1-S3、S5-S7、S9、S11、S13、S17、S19、S20、S23、S25-S27、D1-D3、D5、D6、D7-D10、D11-D13、D15、D20、D21、A 地库、B 地库、H1H2、H8H9、H15H16、H23H25、H3H5、H6H7、H10H11、H12H13	中建三局第二建设工程有限责任公司	2019.3.1	3401231812180101-SX-004
名流紫蓬湾（二期）A 地块工程项目 S16、S18、S21、S22、H17-H22、H26-H33	中建三局第二建设工程有限责任公司	2019.1.25	3401231812180101-SX-002
名流紫蓬湾（二期）A 地块工程项目变电所	中建三局第二建设工程有限责任公司	2019.9.30	3401231812180101-SX-006

⑤预售许可证

预售项目名称	证号	发证时间	发证机关
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D2	肥房预售证第 20196194 号	2019-10-15	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D3	肥房预售证第 20196120 号	2019-6-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D5	肥房预售证第 20196115 号	2019-6-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D6	肥房预售证第 20196195 号	2019-10-15	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D7	肥房预售证第 20196193 号	2019-10-15	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D8	肥房预售证第 20196077 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D9	肥房预售证第 20196076 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D10	肥房预售证第 20196075 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D11	肥房预售证第 20196074 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D12	肥房预售证第 20196073 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D13	肥房预售证第 20196072 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 D15	肥房预售证第 20196049 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H1H2	肥房预售证第 20196148 号	2019-8-9	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H3H5	肥房预售证第 20196117 号	2019-6-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H6H7	肥房预售证第 20196118 号	2019-6-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H10H11	肥房预售证第 20196110 号	2019-6-21	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H12H13	肥房预售证第 20196109 号	2019-6-21	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H15H16	肥房预售证第 20196119 号	2019-6-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H17H18	肥房预售证第 20196021 号	2019-1-29	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H19H20	肥房预售证第 20196020 号	2019-1-29	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H21H22	肥房预售证第 20196070 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H23H25	肥房预售证第 20196071 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A 地块工程项目 H26H27	肥房预售证第 20196022 号	2019-1-29	肥西县房产管理局

名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 H28H29	肥房预售证第 20196026 号	2019-1-29	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 H30H31	肥房预售证第 20196024 号	2019-1-29	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 H32H33	肥房预售证第 20196023 号	2019-1-29	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 H35H36	肥房预售证第 20196268 号	2019-11-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 H39H40	肥房预售证第 20196269 号	2019-11-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L1	肥房预售证第 20196010 号	2019-1-10	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L2	肥房预售证第 20196009 号	2019-1-10	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L3	肥房预售证第 20196008 号	2019-1-10	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L5	肥房预售证第 20196007 号	2019-1-10	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L6	肥房预售证第 20196044 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L7	肥房预售证第 20196043 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L8	肥房预售证第 20196042 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L9	肥房预售证第 20196267 号	2019-11-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L17	肥房预售证第 20196266 号	2019-11-27	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S1	肥房预售证第 20196151 号	2019-8-9	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S2	肥房预售证第 20196222 号	2019-10-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S3	肥房预售证第 20196116 号	2019-6-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S5	肥房预售证第 20196221 号	2019-10-28	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S6	肥房预售证第 20196108 号	2019-6-21	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S7	肥房预售证第 20196107 号	2019-6-21	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S8	肥房预售证第 20196006 号	2019-1-10	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S9	肥房预售证第 20196069 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S10	肥房预售证第 20196003 号	2019-1-10	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S11	肥房预售证第 20196068 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S12	肥房预售证第 20196004 号	2019-1-10	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S13	肥房预售证第 20196067 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S15	肥房预售证第 20196005 号	2019-1-10	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S16	肥房预售证第 20196066 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S17	肥房预售证第 20196037 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S18	肥房预售证第 20196065 号	2019-4-19	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S19	肥房预售证第 20196045 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S20	肥房预售证第 20196036 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S21	肥房预售证第 20196028 号	2019-1-29	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S22	肥房预售证第 20196027 号	2019-1-29	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S23	肥房预售证第 20196039 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S25	肥房预售证第 20196041 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S26	肥房预售证第 20196040 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S27	肥房预售证第 20196038 号	2019-3-20	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S31	肥房预售证第 20196264 号	2019-11-27	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S32	肥房预售证第 20196265 号	2019-11-27	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 S33	肥房预售证第 20196263 号	2019-11-27	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目地库 A	肥房预售证第 20196149 号	2019-8-9	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 D1	肥房预售证第 20196172 号	2019-9-12	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 H8H9	肥房预售证第 20196171 号	2019-9-12	肥西县房产管理局
名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 H41H42	肥房预售证第 20196287 号	2019-12-20	肥西县房产管理局

名流紫蓬湾(二期)A地块工程项目 L10	肥房预售证第 20196288 号	2019-12-20	肥西县房产管理局
----------------------	-------------------	------------	----------

◆D 地块（未开发项目）

①土地使用权证

证号	座落	性质用途	终止日期	不动产单元号	宗地面积(m ²)
皖(2018)肥西县不动产权第 0045697 号	紫蓬山旅游开发区堰湾水库东侧	城镇住宅出让用地	2074 年 9 月 30 日	340123452000GB00003W00000000	210163.95

②根据肥西县规划局规划设计要点通知书（肥规要字（2008224）号，规划容积率 ≤ 0.6 ，建筑密度 $< 25\%$ ，建筑限高 < 10 米，绿地率 $\geq 45\%$ 。

1.2 项目工程进度

通过企业提供的相关情况说明及评估人员现场勘查，名流紫蓬湾（二期）A 地块在建项目已开工建设，截止本次评估基准日尚未完工；目前已办理了预售许可证，部分房屋已销售；D 地块项目目前在做工程前期工作，尚未开工建设。

B、原材料和在库周转材料主要包括安徽东磁投资有限公司名流酒店管理分公司和合肥紫蓬湾高尔夫俱乐部分公司等用料；产成品包括新郎酒 6 年、红花郎红钻、青花郎和未售的名流紫蓬湾（一期）5 号地块 L10 栋 102 号房地产等库存产品。存货主要分布于合肥紫蓬湾高尔夫俱乐部分公司、安徽东磁投资有限公司名流酒店管理分公司和名流紫蓬湾（一期）5 号地块内。

2.房屋建筑物

本次评估范围为安徽东磁投资有限公司的全部房屋建筑物类资产。依据资产占有方提供的房屋建筑物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

公司	资产类别	数量（项）	账面原值（元）	账面净值（元）
酒店分公司	酒店房产及土地	35	132,099,510.84	107,973,991.47
球场分公司	球场房产及土地	26	175,173,481.39	129,958,960.41
合计	合计	61	307,272,992.23	237,932,951.88

此次纳入评估范围的安徽东磁投资有限公司的房屋建筑物类资产位于安徽省合肥市肥西县紫蓬山风景区，基本情况如下：

A、酒店房产及土地：

合肥美好名流度假酒店位于合肥市肥西县 4A 级风景区紫蓬山风景区内，距离市区 30 分钟车程，背靠紫蓬山，俯览大堰湾，主体采用鲜明的地中海式建筑风格，酒店拥有百余间各式豪华景观客房，酒店配套中西各式美食餐厅及包厢，拥有规格多样、功能齐全的大小会议室 7 个，配套有休闲健身设施，更有安徽首家星空网红泡泡屋 4

间，依山傍水，置身于天然氧吧。

(1) 此次申报评估房屋建筑物为酒店的土地、经营辅助用房及构筑物，土地主要为酒店占地，房屋主要包括酒店主楼、1#~4#独栋别墅客房及配套楼等，构筑物主要包括道路及景观绿化等。

(2) 房屋建筑物类资产为自建形成，主要建成时间为 2010~2019 年之间，结构型式以钢混结构为主，层数 3 层。

(3) 企业能对房屋建筑物进行维护保养，外观成色较好，使用情况正常。

(4) 酒店主楼及 1#~4#独栋别墅客房均已办理不动产权证书。

(5) 酒店土地因企业账务处理原因，账面价值分别在房屋建筑物和土地使用权中反映，根据不动产权证书统计，酒店部分土地面积约为 6143.42 平方米，用途为出让综合用地，土地终止日期为 2054 年 9 月 30 日。

B、球场房产及土地：

合肥名流紫蓬湾高尔夫球场坐落于风景旖旎的紫蓬山森林公园内，交通十分便利，距机场 30 分钟车程，本球场是国际著名的高尔夫球场设计师 Joe F.Obringer 先生精心打造的 18 洞国际锦标级环湖山水型生态球场，球道全长 7206 码，标准杆 72 杆，球场分布大小 76 个形态各异，造型精美的沙坑。设计单位为 JFO DESING 设计公司，施工单位为上海美侬高尔夫工程有限公司，包括前期工程、土石方工程、粗造型、细造型、排水工程、喷灌工程、果岭制作、沙坑制作、发球台制作、各区域铺沙、植草工程、球车道、人工湖驳岸和备草区建造等工程内容。

(1) 此次申报评估房屋建筑物为球场、经营、辅助用房及构筑物，土地主要为球场占地，房屋主要包括练习场、会所、维修房、食堂、宿舍、球车库、阳光房及小卖亭等，构筑物主要包括球场、驳岸工程及停车棚等。

(2) 房屋建筑物类资产为自建形成，主要建成时间为 2007~2020 年之间，结构型式以钢混结构为主，层数 1~3 层。

(3) 企业能对房屋建筑物进行维护保养，外观成色较好，使用情况正常。

(4) 会所、维修房、食堂及宿舍均已办理不动产权证书。

(5) 球场土地因企业账务处理原因，在房屋建筑物科目反映，根据土地使用权证和不动产权证书统计，球场部分土地面积约为 993409.91 平方米，其中土地使用权证土地面积 294000.00 平方米，用途为出让休闲、旅游、绿地及观光用地，土地终止日期为 2056 年 11 月 19 日。其中不动产权证书土地面积 699409.91 平方米，用途为出

让综合用地，土地终止日期为 2054 年 9 月 30 日。

3.设备类资产

委托评估的机器设备共 166 台套，包括球道剪草机、五联长草剪草机、三联果岭剪草机、牵引式清扫机、拖拉机等高尔夫球场维护保养设备，机器设备放置于高尔夫球场的设备维护房和酒店内。车辆共 2 辆，属于被评估单位的商务用车，现停放于该公司停车场内。电子设备共 494 台套，包括电脑、投影仪、复印机等办公用电子设备，及家具、液晶电视等高尔夫球场会所、酒店使用办公设备，电子设备放置于高尔夫球场会所、酒店和公司办公区内。

所有设备均为 2003 年后购置，公司设有专门负责机器设备管理的机构，设备档案较齐全，建立了相应的设备管理制度。公司对设备的日常维护和保养工作比较重视，认真执行了各类设备的操作规程、日常维护和定期保养制度。设备达到了安全、可靠的状态，较好地满足了生产经营的需要，技术水平较高，技术状况较好，成新率较高。现在绝大部分设备均能满足生产的需要，并能正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1.企业申报的账面记录的无形资产情况

A、土地使用权

本次评估范围为安徽东磁投资有限公司酒店分公司的 1 宗国有土地使用权，合肥美好名流度假酒店土地因企业账务处理原因，账面价值分别在房屋建筑物和土地使用权中反映，根据不动产权证书统计，在酒店部分土地总面积约为 6143.42 平方米，用途为出让综合用地，土地终止日期为 2054 年 9 月 30 日。土地使用权中原始入账价值 1,244,148.89 元，账面价值 1,003,098.09 元。

B、无形资产—其他无形资产为企业外购的 IBM 软件和明源软件，原始入账价值为 4,112,898.08 元，按 5 年摊销。

2.企业申报的账面未记录的无形资产情况

未申报。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日 2020 年 8 月 31 日各项资产及负债账面值引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环审字（2020）160234 号”审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产

及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

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

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

六、评估依据

(一) 行为依据

1.湖北众联资产评估有限公司与美好置业集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

- 1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；
- 2.《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 3.《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；
- 4.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第一次修正，2018 年 12 月 29 日第二次修正）；
- 6.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委 财政部 证监会令第 36 号，2018 年 7 月 1 日起正式实施)；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（经 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过）；

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

9.《关于调整增值税税率的通知》（财政部和国家税务总局财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）；

10.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起执行）

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

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

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

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

15.《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》；

16.《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

17.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；

18.其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1.《资产评估准则基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔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——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15.《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.企业营业执照；
- 2.土地和房产权属证明文件；
- 3.车辆行驶证及相关权属证明；
- 4.重大机器设备的购置发票；
- 5.企业出资证明（公司章程、验资报告等）；
- 6.其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2.《肥西县人民政府关于公布新一轮城镇土地级别与基准地价更新成果通知》（肥政秘[2017]170号）；
- 3.安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知（皖政[2020]32号）；
- 4.《建筑安装工程工期定额》（建标〔2016〕161号）；
- 5.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 6.《中国城市地价动态监测》；
- 7.国土部门公布的土地成交信息；
- 8.国家有关部门公布的物价指数；
- 9.机械工业信息研究院 2020 年《中国机电产品报价手册》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
- 10.评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 11.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第 294 号令，自 2001 年 1 月 1 日起施行）；
- 12.《机动车强制报废标准规定》（2012 年 12 月 27 日，商务部、国家发展和改革委员会

委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；

13.企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备调查表》，设备运行记录及检修记录、设备管理制度等有关资料；

14.被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；

15.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

16、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；

17、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

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

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

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。由于被评估单位在基准日现有土地开发项目已完成，未来的开发项目具有较大的不确定性，不具备采用收益法进行评估的基本条件，本次评估不适宜采用收益法。

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

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

（一）资产基础法

1.关于流动资产评估

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

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于现金、人民币银行存款和其他货币资金，以经核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款和其他应收款均采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失为零，以经核实后的账面值作为应收账款和其他应收款的评估值。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对应付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货

纳入本次评估范围的存货为开发成本、开发产品、原材料、在库周转材料和库存商品。

A、开发成本

①评估方法的选择

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

②评估思路

假设开发法评估具体测算步骤：

- a. 调查待开发房地产的基本情况；
- b. 选择最佳的开发利用方式；
- c. 估计开发建设期；
- d. 预测开发完成后的房地产价值；

e. 估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、投资利息、开发利润、土地增值税、所得税；

f. 确定开发成本评估值。

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

③估价技术路线

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

则基本公式如下：

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

B、开发产品

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

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

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

C、对于原材料，在本项目中采用重置成本法，在核实数量和账面值与市场价格没有明显差异的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

D、对于产成品按以下公式确认评估值

评估值=某产品核实后的数量×单位产品不含税售价×【1-销售费用率-营业税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r】

E、对于在库周转材料，以清查核实后的账面值确认评估值。

2.关于设备类固定资产评估

根据委估资产的特点，考虑委估资产均不具备单独获利的能力，本项目设备的评估采用成本法。公式：

评估值=重置价值×成新率

A、重置价值的确定

a. 机器设备（含电子设备）：向制造商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；根据工业品出厂价格指数进行价值调整；对无适当参考价和设备、老设备，比照同类设备的价格作适当的调整，从而取得设备价格，再按照增值税的相关规定，对委估资产进行增值税抵扣，确定设备重置购价。

根据本次评估目的、评估价值类型，被评估单位的设备类资产将会原地、原用途继续使用，故本次评估中重置全价包括设备重置购价、设备运杂费、安装调试费及资金成本等费用，即重置全价的计算公式为：

重置价值=设备重置购价+设备运杂费+安装调试费+资金成本

b. 运输车辆：按全新车辆的现行市场价格加上购置税和牌照费确定重置全价。

B. 成新率的确定

a. 机器设备（含电子设备）成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备类资产的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑。对大型设备及重要设备采用综合成新率计算，其成新率计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×权重（40%）+技术鉴定法成新率×权重（60%）

对一般设备成新率的计算公式为：

使用年限法成新率=[(经济耐用年限-已使用年限)÷经济耐用年限]×100%

对单台价值量不高电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

b. 运输车辆成新率的确定

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废规定》中使用年限、行驶里程和现场勘察的实际车况综合确定。

c. 对于已使用年限超过经济使用寿命年限，但目前尚能正常使用的设备，依据国家有关规定，其成新率不能低于 15%。

C. 评估值的确定

评估人员采用重置成本法对委托评估设备进行评估，即按重置全价和成新率相乘后得出市场价值。

3. 关于房地产的评估

(1) 评估方法

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类资产评估采用收益法和重置成本法。对土地使用权类资产采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

◆对酒店房产及土地采用收益法评估

收益法是在求取评估对象房地产价格时，运用适当的还原率，将预期估价房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础的。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

本次评估涉及的收益法公式为净收益按一定比率递增，收益年期为有限年的计算公式：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - [(1+g)/(1+Y)]^n]$$

其中：V— 房地产在估价时点的收益价格

A— 房地产的净收益

Y— 房地产的报酬率（折现率）

n— 房地产的收益期限

g— 净收益年增长率

◆对球场房产采用重置成本法评估

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

A. 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{不含税建安工程造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本} + \text{开发者利润}$$

(1) 不含税建安工程造价

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据

以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

（2）前期费用及其它费用

由于市场放开，工程的前期费用标准文件已失效，本次评估前期费用标准参考原有文件规定结合市场情况确定如下：

合肥市前期费用及其它费用标准

序号	费用名称	计价基数	比例或金额	文件依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.42%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	工程造价	2.60%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	工程造价	2.40%	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	工程造价	0.57%	计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	工程造价	0.60%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	工程造价	0.41%	计价格[2002]125号
合计		***	8.00%	***
7	城市基础设施配套费	建筑面积	45.00元/m ²	合政办[2013]61号

（3）资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

（4）开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

B.成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场鉴定成新率} \times 60\%$$

$$\text{理论成新率} = \frac{(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年数})}{\text{经济耐用年限}} \times 100\%$$

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

C.确定评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

◆对球场土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估

A.评估方法的选择

本次评估运用的评估方法是按照《城镇土地估价规程》及资产评估准则的有关规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的评估目的等条件适当选择的。

经过估价人员分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种估价方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的市场价值。方法选择的主要依据如下：

①肥西县已制定并实施了基准地价，且估价对象地处基准地价覆盖范围内，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

②评估对象所在区域的征地成本统计资料较详实，故可选用成本逼近法进行评估。

③评估对象宗地土地收益难以准确剥离确定，故不选用收益还原法进行评估。

④估价对象所在类似用地交易案例较少，不具备采用市场比较法的前提条件，故不选用市场比较法进行评估。

⑤估价对象已开发建设，且无新的规划，不具备采用假设开发法的前提条件，故不选用假设开发法进行评估。

B.评估技术路线

方法一：基准地价系数修正法

基准地价系数修正法：是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出待估宗地地价的一种方法。其计算公式如下：

$$V=V_1 \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D - F$$

式中：V—土地价格；

V_1 —某一用途土地在某一土地地级上的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价区域因素修正系数

K_j —估价期日、土地使用年期、土地面积、形状等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

F—土地出让金

方法二：成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。其计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 税费) × 年期修正系数 × 区域、个别因素修正

通过对上述两种估价方法测算的结果进行分析及综合技术处理，最终求出估价对象土地的总地价、单位面积地价。

4. 关于无形资产—其他无形资产的评估

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

5 关于负债的评估方法

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

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确资产评估业务基本事项

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

(二) 订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于2020年9月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

(三) 编制资产评估计划

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

（四）进行评估现场调查

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

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等；

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。如与交易案例相关的交易报告书、独立财务顾问报告、审计报告、评估报告、盈利预测审核报告、行业统计数据、上市公司公告、研究机构的行业研究报告等。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

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

（七）编制出具评估报告

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

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

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

十、评估结论

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

安徽东磁投资有限公司评估基准日账面总资产为229,571.19万元，负债为227,775.27万元，净资产1,795.92万元，采用资产基础法评估后的总资产292,346.61万元，增值62,775.42万元，增值率27.34%；总负债评估值227,775.27万元，无增减值；股东全部权益价值64,571.34万元，增值62,775.42万元，增值率3,495.45%。具体评估汇总情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	205,039.91	236,853.12	31,813.21	15.52
2 非流动资产	24,531.28	55,493.49	30,962.21	126.22
3 固定资产	24,171.23	55,233.75	31,062.52	128.51
4 无形资产	351.65	251.34	-100.31	-28.53
长期待摊费用	8.40	8.40	-	-
5 资产总计	229,571.19	292,346.61	62,775.42	27.34
6 流动负债	225,246.18	225,246.18	-	-
7 非流动负债	2,529.09	2,529.09	-	-
8 负债总计	227,775.27	227,775.27	-	-
9 净资产（所有者权益）	1,795.92	64,571.34	62,775.42	3,495.45

十一、特别事项说明

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

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

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

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

3.本次评估存货-开发产品、开发成本，房屋总建筑面积、房屋性质、销售统计数据、可售业态及土地面积等数据均以被评估单位提供的相关资料确定，若与政府相关

部门最终核定的指标与本次评估设定不一致时，则评估值需做相应调整。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

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

(三) 重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

(四) 重大期后事项

1. 房屋建筑物评估明细表中第 1~35 项酒店房产及土地，因企业账务处理原因，账面价值无法与实物资产一一对应，本次评估采用收益法，一并考虑。

2. 房屋建筑物评估明细表中第 1~35 项中酒店土地，因企业账务处理原因，账面价值分别在房屋建筑物和土地使用权科目中反映，本次一并在房屋建筑物科目中评估，土地使用权中评估为零。

3. 房屋建筑物评估明细表中第 46~56、59 项为第 44 项“球场建造成本”的改造费用，本次评估在对应房屋建筑物中一并考虑。

4. 房屋建筑物评估明细表中第 58 项“球场驳岸工程”在第 57 项“驳岸工程成本”中一并考虑。

5. 球场土地因企业账务处理原因，在房屋建筑物科目反映，本次评估在房屋建筑科目中考虑。

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

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

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

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

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

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

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

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

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年(2020年8月31日至2021年8月30日)。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

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

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

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评

估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年12月29日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

2020年12月29日