本报告依据中国资产评估准则编制

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中企华评报字(2021)第 6325-16 号

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月十六日

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：	37110201103706012021001 96
资产评估报告名称：	天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告
资产评估报告文号：	中企华评报字(2021)第6325-16号
资产评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签字资产评估专业人员：	戚宪资(资产评估师) 、王兴磊(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
资产评估报告摘要 3
资产评估报告正文 5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 5
二、评估目的 10
三、评估对象和评估范围 10
四、价值类型 12
五、评估基准日 13
六、评估依据 13
七、评估方法 17
八、评估程序实施过程和情况 19
九、评估假设 22
十、评估结论 23
十一、特别事项说明 25
十二、资产评估报告使用限制说明 26
十三、资产评估报告日 27
资产评估报告附件 28

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

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、资产评估师对车辆、电子设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于

接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

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，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对湖州东信实业投资有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：湖州东信实业投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：湖州东信实业投资有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 122,956.46 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 116,362.43 万元；净资产账面价值为 6,594.03 万元。

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

湖州东信实业投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 122,956.46 万元，评估价值为 126,264.81 万元，增值额为 3,308.35 万元，增值率为 2.69%；总负债账面价值为 116,362.43 万元，评估价值为

116,362.43 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 6,594.03 万元，资产基础法评估价值为 9,902.38 万元，增值额为 3,308.35 万元，增值率为 50.17%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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	1	121,849.04	125,157.45	3,308.41	2.72
二、非流动资产	2	1,107.42	1,107.36	-0.06	-0.01
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	35.95	35.89	-0.06	-0.17
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	1,071.47	1,071.47	0.00	0.00
资产总计	**11**	**122,956.46**	**126,264.81**	**3,308.35**	**2.69**
三、流动负债	12	73,557.42	73,557.42	0.00	0.00
四、非流动负债	13	42,805.01	42,805.01	0.00	0.00
负债总计	**14**	**116,362.43**	**116,362.43**	**0.00**	**0.00**
净资产	**15**	**6,594.03**	**9,902.38**	**3,308.35**	**50.17**

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为自评估基准日起一年。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对湖州东信实业投资有限公司的股东全部权益在评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司，被评估单位为湖州东信实业投资有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

1.委托人一

名称: 天津广宇发展股份有限公司

住所: 天津经济技术开发区新城西路52号6号楼202-4单元

法定代表人: 王科

注册资本: 壹拾捌亿陆仟贰佰伍拾贰万零柒佰贰拾元人民币

证券代码: 000537

类型: 股份有限公司(上市)

经营范围: 房地产开发及商品房销售; 对住宿酒店及餐饮酒店投

资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外，限区外分支机构或经营场所备案地址经营）；商品信息咨询；房地产中介服务；建筑装修装饰工程施工。（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）

统一社会信用代码：9112000010310067X6

成立日期：一九八六年三月五日

营业期限：1986 年 3 月 5 日至长期

2.委托人二

名称：鲁能集团有限公司

住所：济南市市中区经三路 14 号

法定代表人：刘宇

注册资本：贰佰亿元整

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易 (不含法律法规限制的范围)；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；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)。

统一社会信用代码：913700007456935935

成立日期：2002 年 12 月 12 日

营业期限：2002 年 12 月 12 日至无固定期限

3.委托人三

名称：都城伟业集团有限公司

住所：北京市西城区西单北大街 111 号 9 层 901 室

法定代表人：刘宇

注册资本：2000000 万元

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：投资及投资管理；经济信息咨询；酒店管理；工程管

理服务；技术开发；技术咨询；技术转让；物业管理；房地产开发；专业承包；货物进出口；技术进出口；代理进出口；机械设备租赁；出租商业用房；承办展览展示活动；洗衣代收；打字、复印；旅游信息咨询；火车票票务代理、航空机票票务代理、电影票票务代理；销售服装、日用品、珠宝首饰、针纺织品、工艺品、文化用品、体育用品；文艺演出票务代理、体育赛事票务代理；机动车公共停车场服务；设计、制作、代理、发布广告；翻译服务；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；会议服务；健身服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；餐饮服务（禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼、商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内，新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的饮食服务；禁止新建与居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公等为主要功能的场所边界水平距离小于 9 米的项目）；零售食品；零售烟草；美容服务（不符合卫生规范要求不得开展经营活动）；理发服务（不符合卫生规范要求不得开展经营活动）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮服务、零售食品、零售烟草、美容服务、理发服务以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：91110000699631905D

成立日期：2009 年 12 月 30 日

营业期限：2009 年 12 月 30 日至 2039 年 12 月 29 日

(二)被评估单位简介

1.公司简况

名称：湖州东信实业投资有限公司

住所：浙江省湖州市都市家园 63 幢一楼西

法定代表人：刘琨

注册资本：壹亿元整

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：实业投资，房地产开发经营，物业管理、自有房产租

货。（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）

统一社会信用代码：913305000583251829

成立日期：2012 年 11 月 28 日

营业期限：2012 年 11 月 28 日至 2032 年 11 月 27 日

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

湖州东信实业投资有限公司成立于 2012 年 11 月 28 日，由普天东方通信集团有限公司和合肥东信房地产开发有限公司发起设立。被评估单位成立时的注册资本为人民币 10,000.00 万元，实收资本为人民币 10,000.00 万元。以上出资已经中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所审验，并出具了中瑞岳华浙分验字[2012]第 A0063 号验资报告。被评估单位成立时的股权结构和股东实际出资情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	普天东方通信集团有限公司	2,500.00	25.00%	货币
2	合肥东信房地产开发有限公司	7,500.00	75.00%	货币
合计		10,000.00	100.00%	

2017 年 7 月，根据股东会决议和股权转让协议，合肥东信房地产开发有限公司将其持有的被评估单位 38.25%股权转让给普天东方通信集团有限公司、将持有的被评估单位 36.75%股权转让给杭州东方通信城有限公司。变更完成后，被评估单位的股权结构和股东实际出资情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	普天东方通信集团有限公司	6,325.00	63.25%	货币
2	杭州东方通信城有限公司	3,675.00	36.75%	货币
合计		10,000.00	100.00%	

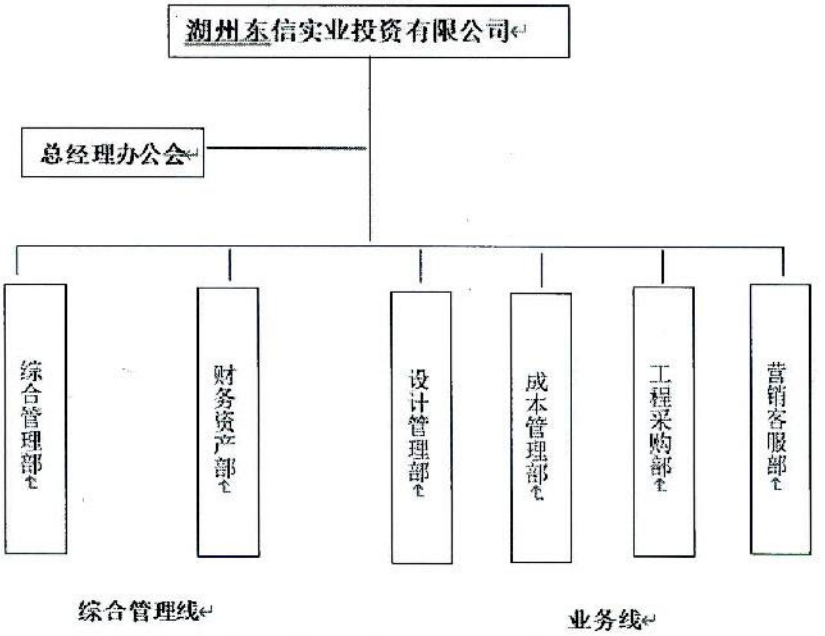
2018 年 4 月，根据股权转让协议，普天东方通信集团有限公司将持有的被评估单位 63.25%股权转让给天津广宇发展股份有限公司、杭州东方通信城有限公司将持有的被评估单位 36.75%股权转让给天津广宇发展股份有限公司。变更完成后，被评估单位的股权结构和股东实际出资情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	天津广宇发展股份有限公司	10,000.00	100.00%	货币
合计		10,000.00	100.00%	

截至评估基准日，被评估单位的股权结构和股东实际出资情况未发生变化。

3.公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，湖州东信实业投资有限公司的组织架构图如下：



4.评估基准日及以前年度的财务和经营状况

被评估单位评估基准日及以前年度的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
资产总计	61,841.56	70,739.88	100,782.05	122,956.46
负债总计	54,181.24	63,787.68	94,161.67	116,362.43
所有者权益	7,660.32	6,952.20	6,620.38	6,594.03

被评估单位评估基准日及以前年度的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-8月
营业收入	7,077.31	697.05	1,413.64	355.78

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-8月
利润总额	1,041.52	-995.71	-566.10	-415.45
净利润	-187.88	-708.12	-443.12	-26.36

被评估单位评估基准日、2020年度、2019年度和2018年度的会计报表均经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人之一天津广宇发展股份有限公司为被评估单位湖州东信实业投资有限公司的控股股东；委托人之二鲁能集团有限公司为委托人之一天津广宇发展股份有限公司的控股股东，同时与委托人之三都城伟业集团有限公司互为本次交易的交易对手方。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

中国绿发投资集团有限公司就此事项，于2021年9月3日召开了第一届董事会第六次会议，在会上通过了《关于广宇发展资产置换事宜的议案》，并形成了《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是湖州东信实业投资有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是湖州东信实业投资有限公司的全部资产及负债。评估

基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 122,956.46 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 116,362.43 万元；净资产账面价值为 6,594.03 万元。

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，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下:

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货和设备类资产。主要资产的类型及特点如下:

1.存货

被评估单位的存货为鸿泊湾项目，项目位于浙江省湖州市吴兴区，是湖州主城南区旧改项目。项目交通便捷，周边教育、医疗配套成熟。地块周边东、南、北三面环水，西侧紧邻杭长大桥，连接杭宁高速，一个小时左右车程可直达杭州。截至评估基准日，鸿泊湾项目已办理国有土地使用证或不动产权证，证载土地面积合计 79,008.00 平方米。根据被评估单位开发计划及政府控规情况，鸿泊湾项目分为一期和二期进行开发建设。

(1)鸿泊湾项目一期

该项目建设用地面积 38,848.00 平方米，总建筑面积 113,188.96 平方米，总可售面积 97,714.94 平方米，分为住宅、商业、车位及人防车位等物业类型。该项目于 2014 年 6 月开工，2017 年 8 月竣工，2015 年 10 月开盘销售。截至评估基准日，该项目已销售 86,181.33 平方米。

截至评估基准日，鸿泊湾项目一期已办理了国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证，其中未售商业均已办理产权分割。

(2)鸿泊湾项目二期

该项目建设用地面积 40,160.00 平方米，总建筑面积 126,080.36 平方米，总可售面积为 100,458.45 平方米，分为住宅、排屋、叠拼、商业、

菜市场、公寓、幼儿园、车位等物业类型。该项目于 2019 年 5 月动工，2021 年 12 月竣工，2019 年 9 月开盘销售，截至评估基准日，该项目已销售 50,804.93 平方米。

截至评估基准日，鸿泊湾项目二期已办理了国有土地使用证和不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。

2.设备类资产

(1)车辆

车辆主要为 1 辆小型轿车和 1 辆小型普通客车。车辆于 2012 年至 2015 年购置并投入使用，现正常使用中。

(2)电子设备

电子设备主要包括电脑、打印机等，电子设备共 108 项，于 2011 年至 2020 年购置并投入使用，设备均正常在用。

3.企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产不包括无形资产。

(四)企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

(五)引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

(一)价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。

(二)价值类型选择的理由

本次评估为天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜

提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用范围，确定本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2021年8月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》(2021年9月3日发)。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

7.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

8.《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

9.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令第 714 号修订);

10.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

11.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号，国务院令第 588 号、第 709 号修订);

12.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号);

13.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号，2020 年 11 月 29 日修订);

14.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

15.《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第 12 号);

16.《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);

17.《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);

18.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);

19.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)》(财政部令第 76 号)、《企业会计准则第 1 号——存货》;

20.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

21.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号发布、第65号修订);

22.《财政部 税务总局 海关总署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);

23.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

24.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

25.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12号);

26.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

27.《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43号;

28.《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》;

29.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第138号);

30.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部[1995]6号);

31.《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号);

32.《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第109号发布,证监会令第159号修改);

33.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

5.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

8.《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);

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—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);

16.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.不动产权证书;

3.机动车行驶证;

4.建设用地规划许可证;

5.建设工程规划许可证;

6.建筑工程施工许可证;

7.商品房预售许可证;

8.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);

2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);

3.评估基准日银行存贷款基准利率;

4.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

5.企业提供的相关工程预决算资料;

6.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

7.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

8.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

9.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

10.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

11.企业与相关单位或个人签订的商品房预(销)售合同;

12.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他参考依据

1.《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67 号);

2.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);

3.《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 号);

4.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

6.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:收益法、资产基础法。

截至评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别,可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估,具备采用资产基础法评估的条件。

被评估单位具备持续经营的基础和条件,会计核算规范,管理清

晰，业务来源稳定、明确，管理层对公司目前经营情况及未来年度公司发展情况有详细计划，未来的预期收益及经营风险能够较为合理的预测，具备采用收益法评估的条件。

被评估单位主要从事房地产开发，开发经营范围仅在其注册地周边，与同行业的上市公司经营范围涉及多地甚至全国相比，被评估单位业务类型单一，开发项目较少，土地储备相对薄弱；同时不同地区的限购限贷政策、税收清缴方式不同，而这些因素对房地产企业的价值影响较大。综合来看，难以获取与被评估单位可比的上市公司或可比交易案例，因此不宜采用市场法评估。

(一)收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。根据房地产开发企业产品预售的特点，选用直接现金流预测模型，预测期按有限期考虑，即：以有限期持续经营为前提，对被评估单位在可预期的经营期限内的收益进行预测并折现，并将企业经营期末的资产价值加以估测并折现，加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，减去付息债务后得到被评估单位的股东全部权益价值。计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

(二)资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

纳入本次评估范围的重要资产为存货和设备类资产，具体评估方法如下：

1.存货，对于房地产开发企业的商品房开发项目，主要采用假设开发法进行评估，本次选用假设开发法-动态分析法进行评估。假设开发法——动态分析法的基本原理是运用现金流折现法原理，根据评估基准日委估开发项目的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和

相关税金(税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税)的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和，再对以前年度预收房款及各项税费进行调整，从而得到开发项目价值。计算公式为：

$$\text{开发项目评估值}=\sum_{i=1}^{n}\frac{\text{开发项目净现金流量}}{(1+\text{折现率})^{i}}+\text{调整事项}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售流入金额-续建成本流出-管理费用流出-销售费用流出-增值税流出-税金及附加流出-土地增值税流出-所得税流出

注：结合国家税务总局公告（2016年第18号）的相关规定，为便于反映企业销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。

2.设备类资产，根据机器设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，电子设备主要采用成本法评估，车辆和部分电子设备采用市场法评估。成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称；市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2021年10月8日至2021年11月16日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2021年10月8日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际

需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于2021年10月9日至2021年10月22日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，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)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或

出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二)假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

(四)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营;

(六)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;

(七)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;

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

(九)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响;

(十)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

(十一)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;

(十二)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出;

(十三)企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化;

(十四)本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本

次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

(十五)本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设基准日已有的项目开发期为收益期；

(十六)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

(十七)本次评估是基于已取得的规划方案、投资计划进行预测的，若企业在未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响；

(十八)本次评估，未完工程的后续专业支出是根据管理层预计项目总专业支出减去截至评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师对其进行了必要核实，未考虑项目工程竣工决算时，项目实际总专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与目前预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响；

(十九)本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于增值税、土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇算清缴。

本资产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，签名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

(一)收益法评估结果

湖州东信实业投资有限公司评估基准日总资产账面价值为122,956.46万元；总负债账面价值为116,362.43万元；净资产账面价值为6,594.03万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 9,668.30 万元，增值额为 3,074.27 万元，增值率为 46.62%。

(二)资产基础法评估结果

湖州东信实业投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 122,956.46 万元，评估价值为 126,264.81 万元，增值额为 3,308.35 万元，增值率为 2.69%；总负债账面价值为 116,362.43 万元，评估价值为 116,362.43 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 6,594.03 万元，资产基础法评估价值为 9,902.38 万元，增值额为 3,308.35 万元，增值率为 50.17%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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	1	121,849.04	125,157.45	3,308.41	2.72
二、非流动资产	2	1,107.42	1,107.36	-0.06	-0.01
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	35.95	35.89	-0.06	-0.17
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	1,071.47	1,071.47	0.00	0.00
资产总计	**11**	**122,956.46**	**126,264.81**	**3,308.35**	**2.69**
三、流动负债	12	73,557.42	73,557.42	0.00	0.00
四、非流动负债	13	42,805.01	42,805.01	0.00	0.00
负债总计	**14**	**116,362.43**	**116,362.43**	**0.00**	**0.00**
净资产	**15**	**6,594.03**	**9,902.38**	**3,308.35**	**50.17**

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 9,668.30 万元，资产基础法评

估后的股东全部权益价值为 9,902.38 万元，两者相差 234.08 万元，差异率为 2.36%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用资产基础法评估结果，具体原因如下：

1.本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

2.收益法采用有限期持续经营模型，是基于现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。

3.资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产-存货已采用假设开发法-动态分析法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值，与收益法评估路径内涵趋同，两种方法的评估结果比较接近。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：湖州东信实业投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为 9,902.38 万元。

本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 11 月 16 日出具的编号为 XYZH/2021BJAA171052 的审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员

根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。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对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)2019 年 1 月，湖州东信实业投资有限公司与中信银行股份有限公司杭州分行签订固定资产贷款合同，借款金额为人民币 42,000.00 万元，借款期限为 2019 年 1 月 23 日至 2020 年 10 月 30 日，双方于 2020 年 9 月签订了固定资产贷款补充协议，将贷款期限变更为 2019 年 1 月 23 日至 2021 年 12 月 28 日。截至评估基准日，该笔借款余额为人民币 17,000.00 万元。湖州东信实业投资有限公司以其名下证号为湖土国用（2013)第 013272 号、湖土国用（2013）第 013274 号的土地使用权为上述借款提供抵押担保，抵押金额为人民币 42,000.00 万元，抵押期限与借款期限一致。本次未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响。

资产评估报告使用人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)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.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。

5.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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 16 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：王兴磊　　资产评估师：戚宪资

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月十六日