



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Appraisal Co., Ltd.

美好置业集团股份有限公司拟向  
名流投资集团有限公司转让其持有的  
美好生活投资有限公司 60%股权  
评估项目  
评估报告

评估报告编号：北京亚超评报字【2016】A141号

评估报告日：二〇一六年十二月十九日

总公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201-2206

邮编：100036

联系电话：010-51716866

传真：010-51716800

分公司地址：云南省昆明市白塔路 131 号汇都国际六层

邮编：650011

联系电话：0871-3131176 3140132

传真：0871-3184386

美好置业集团股份有限公司拟向名流投资集团有限公司转让其持有的

美好生活投资有限公司 60%股权评估项目

评估报告

目 录

---

资产评估报告书声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
一、 绪言.....	8
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	8
三、评估目的.....	12
四、评估对象和评估范围.....	12
五、价值类型及其定义.....	15
六、评估基准日.....	15
七、评估依据.....	15
八、评估方法.....	18
九、评估程序实施过程和情况.....	24
十、评估假设和限定条件.....	26
十一、评估结论.....	28
十二、特别事项说明.....	32
十三、评估报告使用限制说明.....	33
十四、评估报告日.....	33

## 资产评估报告书声明

本评估报告是本公司接受美好置业集团股份有限公司的委托，注册资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

## 资产评估报告书摘要

### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京亚超资产评估有限公司（以下简称“亚超评估”）接受美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业集团”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对美好置业集团股份有限公司拟向名流投资集团有限公司转让其持有的美好生活投资有限公司（以下简称“美好生活投资”）60% 股权在 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。

**一、评估目的：**美好置业集团股份有限公司拟向名流投资集团有限公司转让其持有的美好生活投资有限公司 60% 股权，委托北京亚超资产评估有限公司以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日进行评估；本次资产评估的目的是为美好置业集团股份有限公司拟转让股权事宜涉及的美好生活投资有限公司 2016 年 6 月 30 日的 60% 股权提供价值参考依据。

#### **二、评估对象和评估范围**

评估对象是美好置业集团股份有限公司持有的美好生活投资有限公司 60% 股权，评估范围是美好生活投资有限公司的全部资产和负债。截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，美好生活投资会计报表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，并出具了审计报告（审计报告号：众环审字（2016）161539 号），审定的资产负债情况为：总资产账面价值 43,604,798.97 元，总负债账面价值 17,356,625.44 元，净资产（所有者权益）账面价值 26,248,173.53 元。

**三、价值类型：**市场价值。

**四、评估基准日：**2016 年 6 月 30 日。

## 五、评估方法：资产基础法和收益法。

## 六、评估结论：

### （一）美好生活投资有限公司股东全部权益采用资产基础法评估结论

美好生活投资有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 4,360.48 万元，总负债账面值 1,735.66 万元，净资产（所有者权益）账面值 2,624.82 万元。

美好生活投资有限公司股东全部权益采用资产基础法评估结论是：总资产评估价值 5,421.12 万元，总负债评估价值 1,735.66 万元，股东全部权益评估价值 3,685.46 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值 1,060.64 万元，变动率 40.41%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	2,073.80	2,073.80	-	-
2	非流动资产	2,286.68	3,347.32	1,060.64	46.38
3	其中：可供出售金融资产	1,193.50	1,603.00	409.50	34.31
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	1,081.87	1,733.47	651.60	60.23
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	5.71	5.25	-0.46	-8.06
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	5.60	5.60	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	4,360.48	5,421.12	1,060.64	24.32
21	流动负债	1,735.66	1,735.66	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	1,735.66	1,735.66	-	-
24	净资产（所有者权益）	2,624.82	3,685.46	1,060.64	40.41

美好生活投资股东全部权益采用资产基础法评估变动的主要原因如下

1、可供出售金融资产账面价值为 1,193.50 万元，评估价值为 1,603.00 万元，评估增值 409.50 万元，增值率 34.31%，美好生活投资持有的可供出售金融资产为美好生活投资以现金方式认购的百合网非公开发行的 350.00 万股非限售普通股股份。美好生活投资持有的可供出售金融资产评估增减主要原因是：评估人员以被评估单位持有的可供出售金融资产的评估基准日收盘价乘以持股数量作为可供出售金融资产评估价值，可供出售金融资产于评估基准日的收盘价较其合同购买价的差异造成评估增减。

2、固定资产账面价值 5.71 万元，评估价值 5.25 万元，评估增值-0.46 万元，增值率-8.06 %。

主要原因是评估人员评估计算的重置成本与委估资产的原始入账价值存在差异、以及评估人员选取的经济耐用年限与被评估单位选取的会计折旧年限的不完全一致造成的评估增减。

3、长期股权投资：账面价值 1,081.87 万元，评估价值 1,733.47 万元，评估增值 651.60 万元，增值率 60.23%。具体情况详见下表：

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	武汉集成美好生活超市有限公司	2014年4月	100%	50.00	11.27	-38.73	-77.45	
2	美好幸福物业服务服务有限公司	2014年5月	100%	500.00	1,189.50	689.50	137.90	
3	合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	2016年6月	100%	49.74	49.74	-	-	
4	芜湖名流商业管理有限公司	2016年6月	100%	482.13	482.13	-	-	
5	武汉美好幸福房地产咨询有限公司			-	0.82	0.82	-	认缴实收资本、未实缴
6	合计			1,081.87	2,023.75	941.88	87.06	

美好生活长期股权投资涉及的 5 个子公司的采用**资产基础法**评估结论评估增减情况如下：

(1) 武汉集成美好生活超市有限公司：

武汉集成美好生活超市有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 121.10 万元，总负债账面值 108.48 万元，净资产（所有者权益）账面值 12.63 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 119.75 万元，总负债评估价值 108.48 万元，股东全部权益评估价值 11.27 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值-1.36 万元，变动率-10.77 %。

（2）合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司：

合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 49.74 万元，总负债账面值 0.00 万元，净资产（所有者权益）账面值 49.74 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 49.74 万元，总负债评估价值 0.00 万元，股东全部权益评估价值 49.74 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值 0.00 万元，变动率 0.00%。

（3）武汉美好幸福房地产咨询有限公司：

武汉美好幸福房地产咨询有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 1.08 万元，总负债账面值 0.26 万元，净资产（所有者权益）账面值 0.82 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 1.08 万元，总负债评估价值 0.26 万元，股东全部权益评估价值 0.82 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值 0.00 万元，变动率 0.00 %。

（4）芜湖名流商业管理有限公司：

芜湖名流商业管理有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 483.31 万元，总负债账面值 1.18 万元，净资产（所有者权益）账面值 482.13 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 483.31 万元，总负债评估价值 1.18 万元，股东全部权益评估价值 482.13 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值 0.00 元，变动率 0.00 %。

（5）美好幸福物业服务有限公司：

美好幸福物业服务有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 9,967.52 万元，总负债账面值 8,662.69 万元，净资产（所有者权益）账面值 1,304.83 万元。

美好幸福物业服务有限公司采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 9,852.19 万元，总负债评估价值 8,662.69 万元，股东全部权益评估价值 1,189.50 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值-115.33 元，变动率-8.84 %。

## （二）美好生活投资**股东全部权益**采用**收益法**评估结论

美好生活投资有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，采用收益法评估美好生活投资有限公司股东全部权益价值为 3,975.74 万元，评估变动额 1,350.92 万元，变动率 51%。

本次评估以收益法的评估结论作为美好生活投资有限公司股东全部权益的评估价值。

美好生活投资有限公司收益法评估价值与资产基础法评估价值的差异原因为：

①两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

②收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到净资产的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对美好生活投资未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是成本法与收益法评估结果存在差异的原因。

## （三）美好生活投资 **60%** 股权评估结论

本次评估未考虑控股权或少数股权产生的溢价或折价，以及流动性对评估价值的影响，以美好生活投资有限公司收益法股东全部权益评估结论乘以股权比例确定股东部分权益的评估价值，即  $3,975.74 \times 60\% = 2,385.44$  万元，大写：**贰仟叁佰捌拾伍万肆仟肆佰元正**。

## 七、可能对评估结论产生影响的特别事项

(一) 美好生活投资有限公司为美好置业集团股份有限公司的全资子公司，注册资本为 5,000.00 万元，美好置业集团于 2013 年 9 月 10 日以货币形式实缴美好生活投资的注册资本 3,000.00 万元，截至评估基准日美好置业集团尚有 2,000.00 万元注册资本为认缴，根据美好生活投资有限公司章程，美好置业集团需于 2023 年 9 月 8 日前以货币形式缴足。

(二) 武汉美好幸福房地产咨询有限公司为美好生活投资有限公司的全资子公司，武汉美好幸福房地产咨询有限公司的注册资本 100.00 万元为美好生活投资有限公司 100% 出资认缴，截至评估基准日，美好生活投资有限公司尚未实际缴纳武汉美好幸福房地产咨询有限公司的注册资本。

(三) 截至评估基准日，被评估单位申报评估的投资性房地产为 396 个车位，其中 126 个车位(建筑面积合计 5,760.38 m<sup>2</sup>)已办理产权证，尚有 270 个车位(建筑面积合计 11,218.63 m<sup>2</sup>)产权证正在办理中。车位的建筑面积由美好生活投资提供，评估人员进行了必要的勘察核实，若被评估单位申报评估的车位的实测面积与评估基准日所采用的建筑面积有差异，则需对评估值进行调整或重新评估。

**本评估报告使用者应注意上述事项对评估结论的影响。**

**八、评估结论有效期：**自评估基准日起一年内有效，即自 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。

**九、评估报告提交日期：**2016 年 12 月 19 日。

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托方和被评估单位所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件成立。评估结果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、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，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，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对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。

# 美好置业集团股份有限公司拟向名流投资集团有限公司转让其持有的美好生活投资有限公司 60% 股权评估项目

## 评估报告

北京亚超评报字【2016】A141 号

### 一、绪言

#### 美好置业集团股份有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业集团”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对美好置业集团股份有限公司拟转让股权事宜涉及的美好生活投资有限公司 60% 股权在 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。委托方及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2016 年 6 月 30 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是资产基础法和收益法，在评估过程中，亚超评估公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为美好置业集团股份有限公司，被评估单位为美好生活投资有限公司。本次评估报告的使用者为委托方、委托方股东、国有资产监督管理部门以及与评估目的相关的其他报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

#### （一）委托方概况

##### 1、注册信息登记

企业名称：美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业集团”）；

类型：上市股份有限公司；

统一社会信用代码/注册号：530000000006503；

住所：云南省昆明市国防路 129 号恒安写字楼 5 楼；

法定代表人：刘道明；

注册资本：255959.2332 万人民币；

成立日期：1996 年 10 月 17 日；

经营期限：长期；

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）。

## 2、公司简介

美好置业集团股份有限公司（前身为名流置业集团股份有限公司，1989 年成立，2014 年 2 月 17 日经国家工商行政总局审核通过，正式更名）。美好置业集团是一家全国性的房地产上市公司，股票简称为“美好置业”，股票代码：000667.SZ。

### （二）被评估单位概况

#### 1、注册登记信息

企业名称：美好生活投资有限公司（以下简称“美好生活投资”）

类型：有限责任公司（法人独资）；

统一社会信用代码：91420106077702852M；

住所：武汉市武昌区东湖路 10 号水果湖广场 4 层 52 号；

法定代表人：冯娴；

注册资本：伍仟万元整；

成立日期：2013 年 09 月 10 日；

营业期限：2013 年 09 月 10 日至 2023 年 09 月 09 日；

经营范围：对商业、房地产行业投资；实业投资；投资咨询（不含金融证券与期货咨询）；企业营销策划；日用百货批零兼营；广告设计、制作、代理、发布。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。

#### 2、公司简介

美好生活投资有限公司为美好置业集团股份有限公司的全资子公司，注册资

本为 5,000.00 万元，美好置业集团于 2013 年 9 月 10 日以货币形式实缴美好生活投资的注册资本 3,000.00 万元，尚有 2,000.00 万元注册资本为认缴，美好置业集团于 2023 年 9 月 8 日前以货币形式缴足。美好生活投资管理区域覆盖武汉、惠州、东莞、合肥、芜湖、沈阳、重庆、西安等国内主要城市，目前服务业态包括住宅、别墅、商场、酒店、写字楼等各种类型物业，服务面积达 600.00 多万 m<sup>2</sup>。

### 3、截至评估基准日，美好生活投资各子公司的基本情况如下：

类别	公司名称	成立	注册资 本(万元)	经营范围	出资比例 (%)
		时间			
美好 生活 子 公 司	武汉集成美好生活超市有限公司	2014 年 3 月	50.00	预包装食品兼散装食品、乳制品、日用百货批发兼零售，各类广告的设计、制作、代理与发布，场地出租，市场管理、餐饮服务。	100.00
	武汉美好幸福房地产咨询有限公司	2015 年 10 月	100.00	房地产咨询服务，房地产中介服务，房地产营销策划，广告设计与发布，房地产公关活动策划，酒店管理及其商业运营管理。	100.00
	合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	2009 年 9 月	50.00	许可经营项目：无。一般经营项目：体育管理和咨询。	100.00
	芜湖名流商业管理有限公司	2008 年 8 月	500.00	商业运营管理，市场招商服务、商铺租售，物业管理，农贸市场经营与管理。	100.00
	美好幸福物业服务集团有限公司	2010 年 6 月	5,000.00	物业管理服务，机动车停车服务，房屋租赁，小区配套设施维护服务，建筑材料，五金家电、日用百货销售，家政服务，旅游代理服务，智能楼宇系统安装、维修，节能设备改造，餐饮服务。	100.00

其中，美好幸福物业服务集团有限公司子公司情况如下：

类别	公司名称	成立	注册资 本 (万元)	经营范围	出资比例(%)
		时间			
幸福物 业 子 公 司	合肥名流幸福物业服务集团有限公司	2010 年 7 月	300.00	物业管理服务：小区内机动车停车服务；房屋租赁；小区配套设施维护服务；建筑材料、五金家电、日用百货销售；家政服务	100.00
	重庆名流幸福物业服务集团有限公司	2011 年 3 月	300.00	物业管理；停车场服务；房屋经纪咨询；销售：建筑材料、装饰材料、家用电器、日用百货、五金交电。	100.00

	东莞市名流幸福物业服务有限公司	2012年8月	500.00	物业管理服务，机动车停车服务，房屋租赁，小区配套设施维护服务，家政服务，楼宇智能化工程施工、维修；节能设备改造；销售：建筑材料、五金家电、日用百货。（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。）	100.00
	西安名流幸福物业服务有限公司	2010年8月	50.00	一般经营范围：物业管理服务；停车场管理；房屋租赁；水电泵维护服务；家政服务（除病床陪护）；建筑材料、五金家电、日用百货的销售。	100.00
	惠州名流幸福物业服务有限公司	2011年7月	300.00	物业管理服务；小区机动车停车服务；房屋租赁服务；小区配套设施维护服务；销售：建筑材料、五金家电、日用品百货；家政服务。	100.00

#### 4、近三年来被评估单位的资产负债状况和经营业绩

美好生活投资近三年来的资产负债情况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/6/30
流动资产	3,982.18	3,459.96	3,591.55	2,073.80
非流动资产	2.01	552.84	554.43	2,286.68
资产总额	3,984.18	4,012.80	4,145.98	4,360.48
流动负债	1,101.24	1,164.85	1,272.53	1,735.66
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,101.24	1,164.85	1,272.53	1,735.66
股东权益	2,882.94	2,847.95	2,873.45	2,624.82

美好生活投资近三年来的经营情况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/6/30
营业收入	-	445.49	1,016.38	38.05
营业利润	-117.06	-32.99	48.56	-248.63
利润总额	-117.06	-34.99	48.57	-248.63
净利润	-117.06	-34.99	25.50	-248.63

#### 5、优惠税赋

截至评估基准日未享受税收优惠政策。

### （三）委托方与被评估单位的关系

委托方为美好置业集团股份有限公司，被评估单位为美好生活投资有限公司，美好置业集团股份有限公司拟向名流投资集团有限公司转让其持有的美好生活投资有限公司 60% 股权。

### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为美好置业集团股份有限公司，被评估单位为美好生活投资有限公司。本次评估报告的使用者为委托方、委托方股东、国有资产监督管理部门以及与评估目的相关的其他报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

## 三、评估目的

美好置业集团股份有限公司拟向名流投资集团有限公司转让其持有的美好生活投资有限公司 60% 股权，委托北京亚超资产评估有限公司以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日进行评估；本次资产评估的目的是为美好置业集团股份有限公司拟转让股权事宜涉及的美好生活投资有限公司 2016 年 6 月 30 日的 60% 股权提供价值参考依据。

## 四、评估对象和评估范围

### （一）评估对象及评估范围

#### 1、评估对象

评估对象是美好置业集团股份有限公司持有的美好生活投资有限公司 60% 股权。

#### 2、评估范围

评估范围为美好生活投资有限公司经审计的资产及负债。

针对本次评估目的，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所对美好生活投资有限公司评估基准日会计报表进行了审计并出具了众环审字（2016）161539 号审计报告，本次评估工作在审计的基础上进行。纳入评估范围的总资产账面价值 43,604,798.97 元，总负债账面价值 17,356,625.44 元，净资产（所有者权益）账面价值 26,248,173.53 元，详见下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	<b>一、流动资产合计</b>	<b>20,737,989.60</b>
2	货币资金	245,362.03
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	4,835,777.03
6	预付款项	-
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	15,656,850.54
10	存货	-
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	-
13	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>22,866,809.37</b>
14	可供出售金融资产	11,935,000.00
15	持有至到期投资	-
16	长期应收款	-
17	长期股权投资	10,818,709.47
18	投资性房地产	-
19	固定资产	57,099.90
20	在建工程	-
21	工程物资	-
22	固定资产清理	-
23	生产性生物资产	-
24	油气资产	-
25	无形资产	-
26	开发支出	-
27	商誉	-
28	长期待摊费用	56,000.00
29	递延所得税资产	-
30	其他非流动资产	-
31	<b>三、资产总计</b>	<b>43,604,798.97</b>
32	<b>四、流动负债合计</b>	<b>17,356,625.44</b>
33	短期借款	-
34	交易性金融负债	-
35	应付票据	-
36	应付账款	-
37	预收款项	-
38	应付职工薪酬	259,275.97
39	应交税费	13,606.13
40	应付利息	-
41	应付股利	-
42	其他应付款	17,083,743.34
43	一年内到期的非流动负债	-
44	其他流动负债	-
45	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>
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	<b>六、负债总计</b>	<b>17,356,625.44</b>
54	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>26,248,173.53</b>

具体范围以美好生活投资有限公司提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产清查评估明细表”为准。

本次评估范围与委托评估时确立的资产范围一致。

## （二）主要资产及权属情况

### 1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。其中应收账款、其他应收款是流动资产的主要组成部分。

应收账款账面价值为 4,835,777.03 元，占总资产的 11.09%，主要为应收武汉名流地产有限公司、名流置业武汉有限公司等集团内公司的地产特约服务费。

其他应收款账面价值为 15,656,850.54 元，占总资产的 35.91%，主要为与美好幸福物业服务有限公司-名流人和天地项目、武汉集成美好生活超市有限公司等集团内公司往来款项。

### 2、非流动资产

非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用。其中可供出售金融资产和长期股权投资是非流动资产的主要组成部分。

可供出售金融资产账面价值为 11,935,000.00 元，占总资产的 27.37%，为美好生活投资有限公司投资持有的 350.00 万股百合网人民币普通股。

长期股权投资的账面价值为 10,818,709.47 元，占总资产的 24.81%，具体请款详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本 (元)	备注
1	武汉集成美好生活超市有限公司	2014 年 4 月	100%	500,000.00	
2	美好幸福物业服务有限公司	2014 年 5 月	100%	5,000,000.00	
3	合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	2016 年 6 月	100%	497,395.94	
4	芜湖名流商业管理有限公司	2016 年 6 月	100%	4,821,313.53	
5	武汉美好幸福房地产咨询有限		100%		认缴注册资本为 100.00

	公司			万元、未实缴
6	合计		10,818,709.47	

### 3、实物资产

美好生活投资有限公司实物资产为固定资产-电子设备，账面原值 76,068.00 元，账面净值 57,099.90 元，主要为打印机、电脑、热水器、装订机等设备和工具。

#### (三) 企业申报的表外资产

本次评估过程中，评估人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，无申报的表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额  
本次评估中，未引用其他机构出具的报告。

## 五、价值类型及其定义

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托方及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

- 1、《美好置业集团股份有限公司办公室纪要》；
- 2、北京亚超资产评估有限公司与美好置业集团股份有限公司签定的《资产评估业务约定书》北京亚超评估字【2016】第 A141 号。

(二) 法律法规依据

- 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)；
- 2、《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过修订)；
- 3、《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)；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》(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通过)；
- 6、《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)；
- 7、《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于通过)；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)；
- 9、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)；
- 10、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；
- 11、《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36 号)；
- 12、《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)；
- 13、《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);

14、《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);

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

16、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

17、《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);

18、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);

19、《云南省土地管理条例》(1999 年 9 月 24 日云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

20、其他涉及资产评估行为规定的法律法规。。

### (三) 准则依据

1、财政部《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》。

2、中国资产评估协会《资产评估准则——企业价值》(中评协【2011】227 号)。

3、中国资产评估协会《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——评估委托合同》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——无形资产》和《资产评估价值类型指导意见》。

4、中国注册会计师协会《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

5、中国资产评估协会文件中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》。

6、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号)。

7、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知(中评协[2012]248 号)。

8、《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244 号)。

9、《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015；

12、《企业会计准则》。

#### （四）产权依据

- 1、委托方及被评估单位营业执照；
- 2、美好生活投资有限公司公司章程；
- 3、车辆行驶证；
- 4、其他与评估相关的资料。

#### （五）取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》（2016）；
- 2、2016 年机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 3、向设备生产厂家进行询价的信息资料；
- 4、评估基准日执行的银行贷款利率；
- 5、委托方提供的有关协议、合同、发票等资料；
- 6、评估人员现场勘察记录底稿；
- 7、评估人员收集的其他有关价格资料。

#### （六）其他依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 2、被评估单位与资产的取得、使用等有关的合同、发票、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 3、经审计后的评估基准日会计报表及历史财务会计资料；
- 4、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

## 八、评估方法

### （一）评估基本方法及评估方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《资产评估准则——企业价值》注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

#### （1）市场法

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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

## （2）收益法

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。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全部权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。注册资产评估师根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

现金流量折现法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

P ----- 企业整体评估价值

$R_i$  ----- 第 i 年的收益，本次评估中为净现金流量；

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

## （3）成本法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值=各单项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和;

股东部份权益评估价值=股东全部权益评估价值×持股比例。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

考虑到本次评估的以下特点:

1、本次评估目的是为委托方拟转让股权事宜涉及的美好生活投资有限公司 2016 年 6 月 30 日的 60% 股权提供价值参考依据;

2、评估目的实现后企业将持续经营;

3、本次评估为企业股权价值评估,美好生活投资有限公司母公司主要以关联方地产特约服务为主营业务,所属子公司除美好幸福物业服务有限公司外,均未开展业务活动,我们认为目前国内股权转让市场虽然已经基本公开,但同类企业股权交易案例极少,难于找到与被评估单位类似的交易案例,考虑到市场法评估所需要的可供比较的样本参数较少,因此本次评估不采用市场法进行评估;

4、美好生活投资有限公司目前核心资产为子公司美好幸福物业服务有限公司,根据被评估单位提供的近年收入及成本资料,美好幸福物业服务有限公司具有独立的获利能力和长期稳定的收益,具备采用收益法评估的基本条件,本次评估采用收益法对其核心资产子公司美好幸福物业服务有限公司进行了评估。

本次评估根据企业经营特点及资产特点选用资产基础法和收益法进行评估。

## (二) 评估的具体方法

### ● 资产基础法

按照国家有关法律、法规及资产评估操作规范的要求,根据不同的资产类别,分别采用不同的方法进行评估。

具体评估方法如下:

1、货币资金:根据盘点、函证、查证银行对账单及账务等方法对企业申报数进行清查核实确认,并以清查核实值作为评估值。

2、应收账款、其他应收款等债权类项目:通过向企业有关负责人了解债务人的经营情况、信誉情况、过去的结算记录和诉讼情况,并结合账龄,对债权类

项目的可回收性进行分析，以每笔款项可能收回的数额确定评估值。

其中，对于有充分理由相信全部都能收回的，按全部应收款额确定评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿根据表明无法收回的，按零值确定评估值；对于很可能收不回的款项，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款数额中扣除得到评估值。各种情况确定的评估值汇总得出应收款项的评估价值。

2、美好生活投资持有的可供出售金融资产为美好生活投资以现金方式认购的百合网非公开发行的 350.00 万股非限售普通股股份，评估人员按百合网股票的于评估基准日的收盘价乘以持股数量作为可供出售金融资产的评估价值。

4、固定资产：纳入评估范围的固定资产包括房机器设备、电子设备、车辆等。

#### (1) 设备的评估方法

##### A、机器设备评估方法

对于机器设备的评估，主要采用成本法。成本法基本计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

其中：a.重置成本的确定

$$\text{①机器设备重置价值} = A + B + C + D + E$$

其中：A—表示设备自身购置价格

B—运输费用及采购保管费

C—安装调试费

D—其它费用

E—资金成本

$$\text{①车辆重置价值 } V = G1 + G2 + G3$$

其中：V 表示重置价值

G1 表示运输设备自身购置价格

G2 表示购置附加税

G3 表示购置杂费

##### ②电子设备重置价值

对于型号陈旧的电子设备，我们以价格指数法来确定评估值。对于新设备，

我们以市场销售价格确定重置价值。

#### b. 成新率的确定

##### ① 技术鉴定法：

通过检查设备的实际使用状况，根据打分法综合确定其成新率。

##### ② 使用年限法：

此方法通常用于数量多、价值低的设备，也可用于价值高、但运行环境及维护保养都比较正常的设备。

$$\text{计算公式为：成新率} = \left( 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{设备使用年限}} \right) \times 100\%$$

或：

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

#### c. 评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 成新率

长期待摊费用：根据评估基准日尚存的受益年限评估确定长期待摊费用的价值。

5、负债：本次申报评估的负债由流动负债和非流动负债构成，其中流动负债包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期非流动负债。非流动负债包括长期借款、专项应付款。

评估人员根据中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》及相关法规，对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

- (1) 核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；
- (2) 逐项核实负债是否客观存在；
- (3) 抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性。

最终，以负债的清查核实数作为评估值。

#### ● 收益法

本次评估，运用收益法对被评估单位进行评估。

收益法评估的总体思路是：根据被评估单位预计的生产经营情况及在评估基准日拥有的生产能力，通过收集分析水电行业市场情况，分析预测被评估单位未

来生产经营的收益，选取客观的折现率，将未来企业自由现金流折现得到被评估单位的整体价值，再计算得出企业股东全部权益价值。

本次收益法选取企业自由现金流折现模型，通过将被评估单位未来预期企业自由现金流折现以计算企业股东全部权益价值。计算公式如下：

企业股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

### 1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

#### (1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产评估价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_n \times (1 + r)^{-n}$$

P ----- 评估价值

R<sub>i</sub> ----- 第 i 年的企业自由现金流量

R<sub>n</sub> ----- 第 n 年（资产折旧完后一年）的净残值

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率（即为加权平均资本成本 WACC）

n ----- 第 n 年

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额。

其中，加权平均资本成本 WACC 计算公式如下：

$$WACC = k_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{E + D}$$

其中：k<sub>e</sub>：权益资本成本；

k<sub>d</sub>：付息债务资本成本；

E： 权益的市场价值；

D： 付息债务的市场价值；

T: 所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。公式如下：

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + R_s$$

其中：Ke——股权回报率；

Rf ——无风险回报率；

$\beta$  ——风险系数；

ERP——市场风险超额回报率；

Rs——公司特有风险超额收益率。

## (2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产应根据企业的经营情况单独分析和评估。经清查核实，被评估单位的溢余资产为货币资金。

## (3) 非经营性资产及非经营性负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估对被评估单位的非经营性资产、负债单独分析和评估。

### 2、付息负债价值

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。截至评估基准日，被评估单位无付息负债。

### 3、确定收益预测期

本次评估假设被评估单位能永续经营，故本次收益预测年限为无限年期。

### 4、预测期内资产净残值的确定

预测期内，被评估单位无限年期经营的假设条件下，预计固定资产的可收回净残值为零。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家相关法律法规的规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定书所约定的事项，亚超评估公司已对委托方及被评估单位提供的法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，对会计记录及相关资料进行了验证审核，实施了对资产的实地察

看与核对，并收集了相关的产权证明文件复印件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1、亚超评估公司接受美好置业集团股份有限公司的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，亚超评估公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方工作小组的相关人员就本次资产评估的评估目的、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论，并组织了评估工作人员的培训。

2、根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们对被评估单位参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

#### 3、评估方案的设计

依据本次资产评估对象的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。根据本次委托评估资产的特点，由一名注册资产评估师带 2 名助理人员，对纳入本次评估范围的资产及负债进行评估工作。

#### 4、评估资料的准备

开展市场调查，收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权及审计证明文件等。

### （二）现场清查阶段

#### 1、评估对象真实性和合法性的查证

货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查凭证，发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

固定资产，评估人员核对了资产的真实性和产权的合法性，并对设备状况进行记录，由被评估单位对清查核实情况进行确认。

无形资产，评估人员核实权属证明文件及相关资料，由被评估单位对清查核实情况进行确认。

#### 2、价值构成的调查

根据各类资产的特点，通过分析复核历史数据的方式验证其账面值构成的合理性和合规性。重点核查存货计价成本要素的完整性、固定资产账面价值的准确性以及债权和债务账面值的完整和准确性，并查阅了有关会计凭证和会计账簿等。

评估对象合理重置成本组成要素的调查。对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估资产的公允价值。

### （三）评定估算及综合处理阶段

1、本次评估根据企业经营特点及资产特点选用资产基础法、收益法进行评估，选择收益法的结果作为被评估公司股东权益价值的评估值。

2、评估结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值或重置成本、成新率和评估值。

3、评估结果的分析和评估报告的撰写。

按照我公司规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

## 十、评估假设和限定条件

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对

资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### （二）一般假设条件如下：

1、持续经营假设，本评估报告遵循企业持续经营的假设，即假设被评估单位按目前的生产经营方式和规模持续经营，并以此相应的确定评估方法、参数和依据。

2、假设评估基准日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。

3、假设被评估单位生产经营活动完全遵守所有相关的法律法规。

4、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。

5、假设被评估单位主营业务所遵循的税收制度和有关的纳税基准和税率于预测期间内将不会发生重大变动。

6、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，以及国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

#### （三）特定假设

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、假设企业提供的财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、委托方及被评估单位提供的资料合法、客观、真实可靠。

本评估报告结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签字注册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。

## 十一、评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对美好生活投资股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。美好生活投资股东权益价值评估结论是：

### （一）美好生活投资有限公司股东全部权益采用资产基础法评估结论

美好生活投资有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 4,360.48 万元，总负债账面值 1,735.66 万元，净资产（所有者权益）账面值 2,624.82 万元。

美好生活投资有限公司股东全部权益采用资产基础法评估结论是：总资产评估价值 5,421.12 万元，总负债评估价值 1,735.66 万元，股东全部权益评估价值 3,685.46 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值 1,060.64 万元，变动率 40.41%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	2,073.80	2,073.80	-	-
2 非流动资产	2,286.68	3,347.32	1,060.64	46.38
3 其中：可供出售金融资产	1,193.50	1,603.00	409.50	34.31
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	1,081.87	1,733.47	651.60	60.23
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	5.71	5.25	-0.46	-8.06
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-

17	长期待摊费用	5.60	5.60	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	<b>资产总计</b>	4,360.48	5,421.12	1,060.64	24.32
21	流动负债	1,735.66	1,735.66	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	<b>负债合计</b>	1,735.66	1,735.66	-	-
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	2,624.82	3,685.46	1,060.64	40.41

美好生活投资股东全部权益采用资产基础法评估变动的主要原因如下

1、可供出售金融资产账面价值为 1,193.50 万元，评估价值为 1,603.00 万元，评估增值 409.50 万元，增值率 34.31%，美好生活投资持有的可供出售金融资产为美好生活投资以现金方式认购的百合网非公开发行的 350.00 万股非限售普通股股份。美好生活投资持有的可供出售金融资产评估增减主要原因是：评估人员以被评估单位持有的可供出售金融资产的评估基准日收盘价乘以持股数量作为可供出售金融资产评估价值，可供出售金融资产于评估基准日的收盘价较其合同购买价的差异造成评估增减。

2、固定资产账面价值 5.71 万元，评估价值 5.25 万元，评估增值-0.46 万元，增值率-8.06 %。

主要原因是评估人员评估计算的重置成本与委估资产的原始入账价值存在差异、以及评估人员选取的经济耐用年限与被评估单位选取的会计折旧年限的不完全一致造成的评估增减。

3、长期股权投资：账面价值 1,081.87 万元，评估价值 1,733.47 万元，评估增值 651.60 万元，增值率 60.23%。具体情况详见下表：

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	武汉集成美好生活超市有限公司	2014年4月	100%	50.00	11.27	-38.73	-77.45	
2	美好幸福物业服务服务有限公司	2014年5月	100%	500.00	1,189.50	689.50	137.90	
3	合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司	2016年6月	100%	49.74	49.74	-	-	
4	芜湖名流商业管理有限公司	2016年6月	100%	482.13	482.13	-	-	
5	武汉美好幸福房地产咨询有限公司			-	0.82	0.82	-	认缴实收资本、未实缴
6	合计			1,081.87	2,023.75	941.88	87.06	

美好生活长期股权投资涉及的 5 个子子公司采用**资产基础法**评估结论评估增减情况如下：

(1) 武汉集成美好生活超市有限公司：

武汉集成美好生活超市有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 121.10 万元，总负债账面值 108.48 万元，净资产（所有者权益）账面值 12.63 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 119.75 万元，总负债评估价值 108.48 万元，股东全部权益评估价值 11.27 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值-1.36 万元，变动率-10.77 %。

(2) 合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司：

合肥名流紫蓬湾高尔夫俱乐部管理有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 49.74 万元，总负债账面值 0.00 万元，净资产（所有者权益）账面值 49.74 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 49.74 万元，总负债评估价值 0.00 万元，股东全部权益评估价值 49.74 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值 0.00 万元，变动率 0.00%。

(3) 武汉美好幸福房地产咨询有限公司：

武汉美好幸福房地产咨询有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 1.08 万元，总负债账面值 0.26 万元，净资产（所有者权益）账面值 0.82 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 1.08 万元，总负债评估价值 0.26 万元，股东全部权益评估价值 0.82 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值 0.00 万元，变动率 0.00 %。

(4) 芜湖名流商业管理有限公司：

芜湖名流商业管理有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 483.31 万元，总负债账面值 1.18 万元，净资产（所有者权益）账面值 482.13 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 483.31 万元，总负债

评估价值 1.18 万元，股东全部权益评估价值 482.13 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值 0.00 元，变动率 0.00 %。

（5）美好幸福物业服务有限公司：

美好幸福物业服务有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 9,967.52 万元，总负债账面值 8,662.69 万元，净资产（所有者权益）账面值 1,304.83 万元。

美好幸福物业服务有限公司采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 9,852.19 万元，总负债评估价值 8,662.69 万元，股东全部权益评估价值 1,189.50 万元；净资产（所有者权益）评估变动增加值-115.33 元，变动率-8.84 %。

（二）美好生活投资**股东全部权益**采用**收益法**评估结论

美好生活投资有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营的前提下，采用收益法评估美好生活投资有限公司股东全部权益价值为 3,975.74 万元，评估变动额 1,350.92 万元，变动率 51%。

本次评估以收益法的评估结论作为美好生活投资有限公司股东全部权益的评估价值。

美好生活投资有限公司收益法评估价值与资产基础法评估价值的差异原因为：

①两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

②收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到净资产的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对美好生活投资未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是成本法与收益法评估结果存在差异的原因。

（三）美好生活投资**60%**股权评估结论

本次评估未考虑控股权或少数股权产生的溢价或折价，以及流动性对评估价

值的影响，以美好生活投资有限公司收益法股东全部权益评估结论乘以股权比例确定股东部分权益的评估价值，即  $3,975.74 \times 60\% = 2,385.44$  万元，大写：贰仟叁佰捌拾伍万肆仟肆佰元正。

## 十二、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）本报告所称“评估价值”是依据所评估的资产现有用途不变、有限期经营和在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，本评估结果是对被评估资产价值在 2016 年 6 月 30 日这一基准日的客观公允反映；

（二）本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托方和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和被评估单位负责；

（三）我们没有考虑企业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价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响；

（四）本报告仅供委托方为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的；

（五）对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

（六）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：

1、美好生活投资有限公司为美好置业集团股份有限公司的全资子公司，注

册资本为 5,000.00 万元，美好置业集团于 2013 年 9 月 10 日以货币形式实缴美好生活投资的注册资本 3,000.00 万元，截至评估基准日美好置业集团尚有 2,000.00 万元注册资本为认缴，根据美好生活投资有限公司章程，美好置业集团需于 2023 年 9 月 8 日前以货币形式缴足。

2、武汉美好幸福房地产咨询有限公司为美好生活投资有限公司的全资子公司，武汉美好幸福房地产咨询有限公司的注册资本 100.00 万元为美好生活投资有限公司 100% 出资认缴，截至评估基准日，美好生活投资有限公司尚未实际缴纳武汉美好幸福房地产咨询有限公司的注册资本。

3、截至评估基准日，被评估单位申报评估的投资性房地产为 396 个车位，其中 126 个车位（建筑面积合计 5,760.38 m<sup>2</sup>）已办理产权证，尚有 270 个车位（建筑面积合计 11,218.63 m<sup>2</sup>）产权证正在办理中。车位的建筑面积由美好生活投资提供，评估人员进行了必要的勘察核实，若被评估单位申报评估的车位的实测面积与评估基准日所采用的建筑面积有差异，则需对评估值进行调整或重新评估。

**本评估报告使用者应注意上述事项对评估结论的影响。**

### **十三、评估报告使用限制说明**

（一）本评估报告仅供评估报告使用者用于评估报告书载明的评估目的。

（二）本评估报告是一个完整的有机体，单独使用评估报告的一部份或支解使用评估报告是错误的、无效的。

（三）本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。本报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力；

（四）本报告仅在上述评估目的及评估基准日成立。根据国家有关部门的规定，评估结果使用的有效期为一年，即从 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日，超过一年则需重新进行资产评估。

（五）本评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

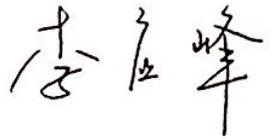
### **十四、评估报告日**

本评估报告的提出日期为 2016 年 12 月 19 日。

(此页为评估报告的签字页)

报  
告  
正  
文  
盖  
章  
页  
编  
号  
2  
0  
1  
6  
0  
2  
A  
0  
1  
9  
4  
号

法定代表人：李应峰



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



北京亚超资产评估有限公司



二零一六年十二月十九日



# 资产评估资格证书

经审查，北京亚超资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：京财企许可[2008]0023号

证书编号：11020052

批准机关：北京市财政局

发证时间：2008年7月23日



序列号：00002619

中华人民共和国财政部统一印制



# 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  
北京亚超资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]103号 证书编号：0100063026

序列号：000083

发证时间：二〇〇九年六月五日

