

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**武汉东湖高新集团股份有限公司**  
**拟股权转让涉及**  
**鄂州东湖高新投资有限公司股东全部权益价值**

# 资产评估报告

开元评报字[2018]524号  
共2册，第1册



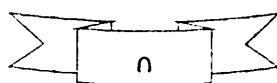
**开元资产评估有限公司**

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一八年十一月二十六日

## 目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	7
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	7
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	19
四、价值类型	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	33
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告使用限制说明	40
十三、资产评估报告日	41
资产评估报告附件	42



## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、

行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**武汉东湖高新集团股份有限公司  
拟股权转让涉及  
鄂州东湖高新投资有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告摘要**

开元评报字[2018]524号

**武汉东湖高新集团股份有限公司：**

开元资产评估有限公司接受武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“委托人”或“东湖高新集团”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法（成本法）和收益法，按照必要的评估程序，对拟股权转让事宜所涉及的鄂州东湖高新投资有限公司（以下简称“鄂州东湖高新”）的股东全部权益于评估基准日2018年06月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

**一、评估目的**

武汉东湖高新集团股份有限公司依据《武汉东湖高新集团股份有限公司会议纪要17号文—高管会会议纪要》拟股权转让事宜，需对该经济行为所涉及的鄂州东湖高新投资有限公司股东全部权益于评估基准日2018年06月30日的市场价值进行评估，以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。故：

本次评估的目的是为武汉东湖高新集团股份有限公司提供拟股权转让事宜所涉及的鄂州东湖高新投资有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年06月30日的市场价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围**

本次评估的对象为鄂州东湖高新投资有限公司于评估基准日2018年06月30日股东全部权益价值。

本次评估的范围为鄂州东湖高新投资有限公司于评估基准日2018年06月30日的经审计的全部资产及负债。

**三、价值类型**

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

**四、评估基准日**

本次评估的基准日为2018年06月30日。

**五、评估方法**

本次评估采用资产基础法（成本法）和收益法进行评估，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

## 六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日2018年06月30日，鄂州东湖高新投资有限公司申报评估并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为52,581.76万元、负债总额账面值为37,436.46万元、所有者权益账面值为15,145.30万元。

经评估，鄂州东湖高新投资有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年06月30日的市场价值评估结论为**22,688.57万元**（大写为人民币贰亿贰仟陆佰捌拾捌万伍仟柒佰元整），评估增值额为7,543.27万元，增值幅度为49.81%。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

## 七、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环专字（2018）011582号”《专项审计报告》。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### （三）评估程序受到限制的情形

无。

### （四）评估资料不完整的情形

无。

### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

被评估单位存在长期借款合同下的抵押担保事宜，详情如下：

2016年1月29日，鄂州东湖高新投资有限公司与牵头行中国进出口银行（以下简称：进出口银行）和联合牵头行中国工商银行股份有限公司武汉东湖开发区

支行（以下简称：工行）签订了《鄂州东湖高新科技创意城项目人民币资金分组式银团贷款合同》，合同编号为2130099922015112459，合同约定了贷款金额为90,000.0万元（进出口银行和工行各占50%），其中进出口银行的贷款期限为2016年2月1日至2022年9月21日，工行的贷款期限为2016年2月2日至2025年1月19日，年利率均为5.292%。

为此，湖北省联合发展投资集团有限公司与进出口银行签署了保证合同，为该项贷款而形成的债务提供连带责任保证担保，担保金额为人民币45,000万元；武汉东湖高新集团股份有限公司与工行签署了保证合同，为该项贷款而形成的债务提供连带责任保证担保，担保金额为人民币45,000万元；鄂州东湖高新投资有限公司以自用的国有土地使用权（落座：梧桐湖新区凤凰大道南侧、权证号：鄂州国用（2013）第3-29号、面积：292293.4平方米、抵押贷款金额：22,949.71万元）、东湖高新科技创意城在建房屋所有权（落座：鄂州市梧桐湖新区凤凰大道南侧东湖高新科技创意城、权证号：鄂房建鄂字第Z2016000004号、抵押贷款金额：54,000万元）、东湖高新科技创意城建成的24套房屋所有权（抵押贷款金额：3,996.99万元）向进出口银行及工行作为抵押。至评估基准日，鄂州东湖高新投资有限公司累计借款37,500万元，累计还款10,549万元，抵押借款余额26,951万元，其中进出口银行借款余额18,694万元，工行借款余额8,257万元。至评估基准日，未解押的抵押物为已建成的实测面积为150,215.75平方米的东湖高新科技创意城房产，期末账面价值为429,468,041.49元。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

鄂州东湖高新投资有限公司取得的东湖高新科技创意城A04至13#、B10#、B11#共12栋商品房的《湖北省商品房预售许可证》有效期至2018年8月7日；取得A01至A03#、B01至B09#共12栋商品房的《湖北省商品房预售许可证》，有效期至2018年8月19日；取得东湖高新科技创意城A15#、A16#、D01-D03#、D05-D12#、D15-D23#、D25#、E01-03#、E05-12#、E15#共42栋商品房的《湖北省商品房预售许

可证书》，有效期至2018年8月23日。

被评估单位提供的上述《湖北省商品房预售许可证》有效期至本次评估报告日均已到期，该部分商品房均已完成了商品房初始产权的登记工作，《湖北省商品房预售许可证》未办理续期，故提请本次报告使用者特别关注。

#### 八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年11月26日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



武汉东湖高新集团股份有限公司  
拟股权转让涉及  
鄂州东湖高新投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2018]524号

武汉东湖高新集团股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“委托人”或“东湖高新集团”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法（成本法）和收益法，按照必要的评估程序，对拟股权转让事宜所涉及的鄂州东湖高新投资有限公司（以下简称“鄂州东湖高新”）的股东全部权益于评估基准日2018年06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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

本次评估的委托人是武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“委托人”或“东湖高新集团”）。其概况如下：

1.主要登记事项

委托人于评估基准日的《企业法人营业执照（副本）》载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：91420100300010462Q

名称：武汉东湖高新集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：杨涛

注册资本：72577.9521万元人民币

成立日期：1993年03月19日

经营期限：1993年03月19日至2043年03月15日

住所：武汉市东湖开发区佳园路1号

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；项目的建设管理、代理、工程项目管理、服务、咨询服务；各类工程项目的建设、移交；各类工程项目的建设、运营、移交；各类工程项目施工的承包。（上述经营范围中，国家有专项规定须经审批的项目，经审批后或凭有效许可证方可经营）

## （二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是鄂州东湖高新投资有限公司（以下简称“被评估单位”或“鄂州东湖高新”）。其概况如下：

### 1.被评估单位基本情况

#### （1）主要登记事项

被评估单位于评估基准日的《企业法人营业执照（副本）》载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：91420700058136787H

名称：鄂州东湖高新投资有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：郭万强

注册资本：人民币15000.00万元整

成立日期：2012年12月21日

经营期限：2012年12月21日至2032年12月21日

住所：鄂州市凤凰大道梧桐湖新区管委会大楼

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

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）\*\*\*

#### （2）历史沿革、主要股东及持股比例、产权结构和经营管理结构

##### 1) 历史沿革

鄂州东湖高新投资有限公司由武汉东湖高新集团股份有限公司发起设立，为武汉东湖高新集团股份有限公司的全资子公司，于2012年12月21日取得鄂

州市工商行政管理局颁发的 420700000070816 号《中华人民共和国企业法人营业执照》，法定代表人为郭万强，注册资本为 15,000.00 万元，其中武汉东湖高新集团股份有限公司占注册资本的 100%。

截至评估基准日，鄂州东湖高新投资有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资方式	股权比例（%）
1	武汉东湖高新集团股份有限公司	15,000.00	15,000.00	货币	100.00
	合计	15,000.00	15,000.00		100.00

## 2) 股东及持股比例

被评估单位于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示：

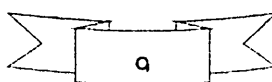
股东名称	股东住所	主要经营范围	注册资本及经营业绩（万元）	出资额（万元）	出资比例（%）
武汉东湖高新集团股份有限公司	武汉市东湖开发区佳园路1号	高新技术产品、电力、新能源、环保技术的开发、研制、技术服务及咨询、开发产品的销售；环保工程项目投资、建设、运营和维护；科技工业园开发及管理；房地产开发、商品房销售（资质二级）等。	72,577.9521	15,000.00	100.00
合计				15,000.00	100.00

## 2. 被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/06/30
总资产	721,854,857.82	754,562,491.41	572,442,061.29	525,817,606.71
总负债	466,813,936.67	562,419,585.04	408,567,323.04	374,364,567.32
所有者权益	255,040,921.15	192,142,906.37	163,874,738.25	151,453,039.39
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	111,456,133.99	117,946,105.29	28,064,605.21	29,889,639.16
净利润	51,528,618.43	17,101,985.22	-17,268,168.12	-12,421,698.86
经营性现金	-41,289,367.44	-330,872,831.30	-8,587,625.06	-17,752,397.53



武汉东湖高新集团股份有限公司拟股权转让涉及  
鄂州东湖高新投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

净流量				
投资性现金 净流量	-2,684,493.88	-4,868,471.26	539,397.68	22,892.59
融资性现金 净流量	50,000,000.00	345,412,289.49	9,711,542.07	-2,700,511.05
审计报告类 型	无保留意见审计 报告	无保留意见审计报 告	无保留意见审计 报告	专项审计报告

### 3.被评估单位的业务经营情况

鄂州东湖高新投资有限公司于2012年12月成立，2013年开发建设东湖高新科技创意城项目，该项目规划总建筑面积536561.2方，规划容积率1.195，计容总建筑面积492039.4平方，共分A-F共六个区域，该项目由鄂州东湖高新投资有限公司和湖北省梧桐湖新区投资有限公司共同开发完成，集工业厂房、研发办公楼、独栋别墅等各种物业形态，鄂州东湖高新负责开发其中的ABCDE区，其中C区是部分开发（C01-C03栋），其他是全部开发，A区计容总建面66379.08平方，B区计容总建面90344.88平方，另有地下车库面积5656.99平方，C01-C03计容总建面27470.72平方，D区计容总建面,54380.45平方，E区计容总建面53797.93平方，以上合计298030.05平方。

实测可售面积信息：A区65869.57，B区95103.6(含地下室5712.78)，D区53376.18，E区50170.88，C区暂未实测，依据合同面积26733.8。合计291254.03平方米。

截至评估基准日，该项目全部开发完成，已完成销售建筑面积13.73万平方米，其中：A区销售9049.53平方米，B区销售90387.42(含地下室5712.78)，C区26733.8（已全部出售），D区9538.2，E区1606.46，合计137,315.37平方米，产成品余183套待售，共计15.39万平方米。

### 4.被评估单位的重要资产状况

本次评估对企业价值影响较大的资产为存货和固定资产，具体情况如下：

鄂州东湖高新投资有限公司的存货为产成品，该产成品是被评估单位于2013年开发建设的东湖高新科技创意城项目，该项目分两期开发建设，集工业厂房、研发办公楼、独栋别墅等各种物业形态，净用地面积29.22万平方米（约438.45亩），土地性质为商业用地。截至评估基准日，该项目已完成销售的房产建筑面积13.73万平方米，产成品余183套待售，共计建筑面积15.39万平方米。

鄂州东湖高新投资有限公司的固定资产为电子设备，其账面原值为222,405.04元，账面净值为25,661.52元，共计28台/套，于2013年后购入，主要为电

脑、空调、打印机和电瓶车等办公所需设备，均存放于东湖高新科技创意城销售中心和园区内，部分设备保养维护状况良好。

被评估单位申报的部分产成品存在抵押，详情如下：

2016年1月29日，鄂州东湖高新投资有限公司与牵头行中国进出口银行和联合牵头行中国工商银行股份有限公司武汉东湖开发区支行签订了《鄂州东湖高新科技创意城项目人民币资金分组式银团贷款合同》，合同编号为2130099922015112459，合同约定了贷款金额为90,000.0万元（牵头行和联合牵头行各占50%），其中牵头行的贷款期限为2016年2月1日至2022年9月21日，联合牵头行的贷款期限为2016年2月2日至2025年1月19日，年利率均为5.292%。

他项权证号为：鄂房建鄂字第Z201000004号；抵押权人为：中国进出口银行和中国工商银行股份有限公司武汉东湖开发区支行；抵押人为：鄂州东湖高新投资有限公司；在建工程坐落：鄂州市梧桐湖新区凤凰大道南侧东湖高新科技创意城二期A15栋101；债权数额：伍亿肆仟万元整；登记时间：2016年1月19日。登记的抵押房屋明细为：A01、A02、A03、B01、B02、B03、B04、B05、B06、B07、B08、B09、D01、D02、D03、D05、D06、D07、D08、D09、D10、D11、D12、D15、D16、D17、D18、D19、D20、D21、D22、D23、D25、E01、E02、E03、E05、E06、E07、E08、E09、E10、E11、E12、E15、E16、E17、E18、E19、E20、E21、E22、A15、A16共五十四栋房屋办理在建工程抵押。

上述在建工程所占用的土地使用权也办理了他项权利变更，他项权证编号为鄂州他项（2016）第35号，土地他项权利人：中国进口银行（其备注为牵头行和联合牵头行各占50%）；义务人：鄂州东湖高新投资有限公司；座落：梧桐湖新区凤凰大道南侧；地号：420702001007GB00059；权属性质：国有；使用权面积：292293.4m<sup>2</sup>；地类用途：商业；使用权类型：出让。

#### 5.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

- （1）会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；
- （2）记账本位币：以人民币为记账本位币；
- （3）会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；
- （4）记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则；
- （5）折旧计提方法：固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的

使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

(6) 税项：本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

- 1) 该建设项目属于 2016 以前老建设项目按 5% 的增值税率简易征收；
- 2) 土地增值税为转让房地产所取得的应纳税增值额，按 1.5% 房款收入预征、四级超率累进税率清算；
- 3) 城市维护建设费为应纳流转税额的 5%；
- 4) 教育费附加为应纳流转税额的 3%；
- 5) 地方教育费附加为应纳流转税额的 1.5%；
- 6) 企业所得税税率为 25%。

#### 6. 被评估单位所在行业现状与发展前景

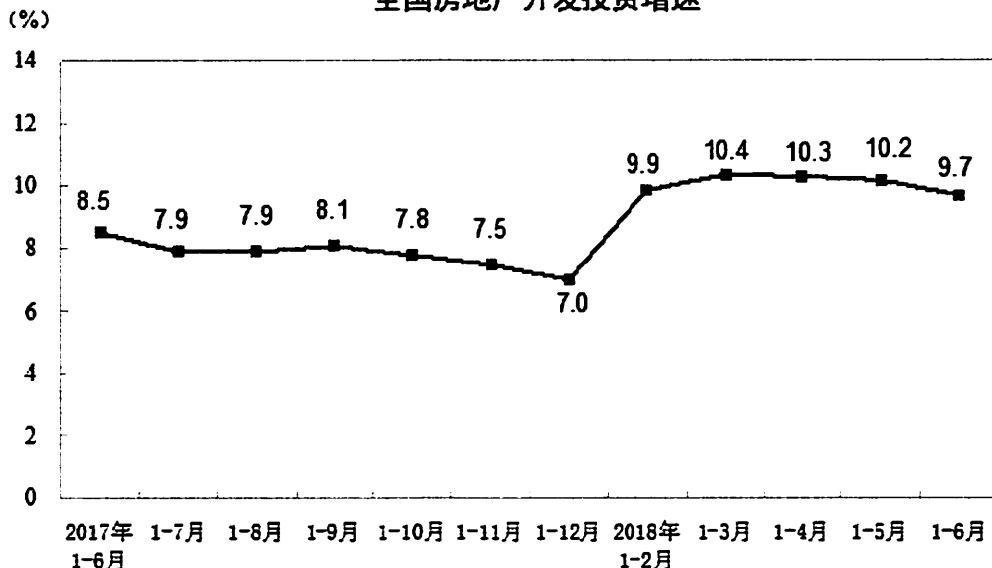
影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

今年上半年，面对复杂多变的国际环境和国内改革发展的艰巨任务，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持稳中求进的总要求，我国经济继续稳定增长，经济结构继续优化升级，新动能持续显著成长，总体继续保持稳中向好的态势。

#### 房地产开发投资完成情况

2018年1-6月份，全国房地产开发投资55531亿元，同比名义增长9.7%，增速比1-5月份回落0.5个百分点。其中，住宅投资38990亿元，增长13.6%，增速回落0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.2%。

全国房地产开发投资增速



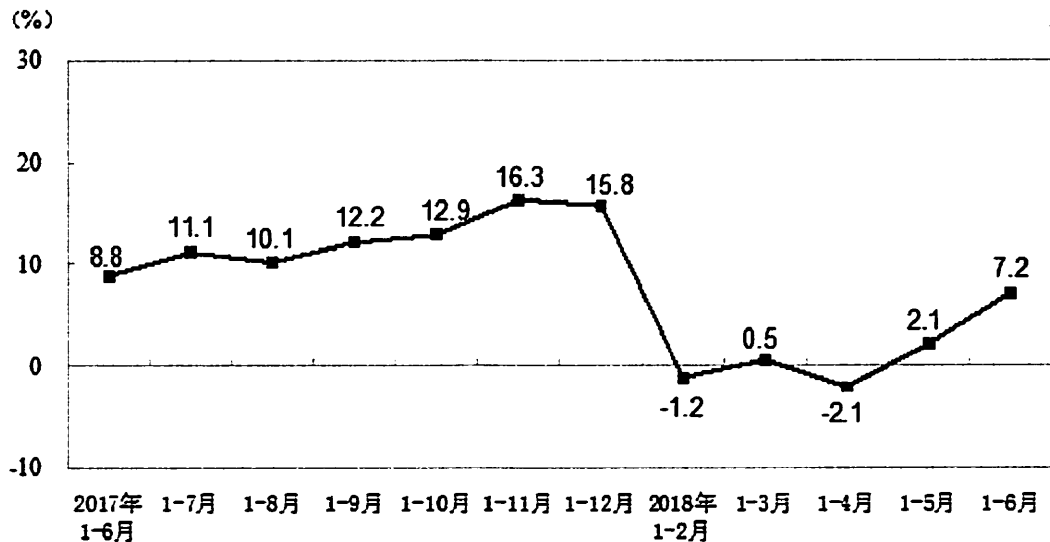
1-6 月份，东部地区房地产开发投资 30194 亿元，同比增长 10.8%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点；中部地区投资 11839 亿元，增长 11.4%，增速回落 1.9 个百分点；西部地区投资 11454 亿元，增长 4.2%，增速提高 1.4 个百分点；东北地区投资 2044 亿元，增长 17.7%，增速回落 2.2 个百分点。

1-6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 709649 万平方米，同比增长 2.5%，增速比 1-5 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅施工面积 487933 万平方米，增长 3.2%。房屋新开工面积 95817 万平方米，增长 11.8%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅新开工面积 70611 万平方米，增长 15.0%。房屋竣工面积 37131 万平方米，下降 10.6%，降幅扩大 0.5 个百分点。其中，住宅竣工面积 25962 万平方米，下降 12.8%。

1-6 月份，房地产开发企业土地购置面积 11085 万平方米，同比增长 7.2%，增速比 1-5 月份提高 5.1 个百分点；土地成交价款 5265 亿元，增长 20.3%，增速

提高 4.3 个百分点。

### 全国房地产开发企业土地购置面积增速



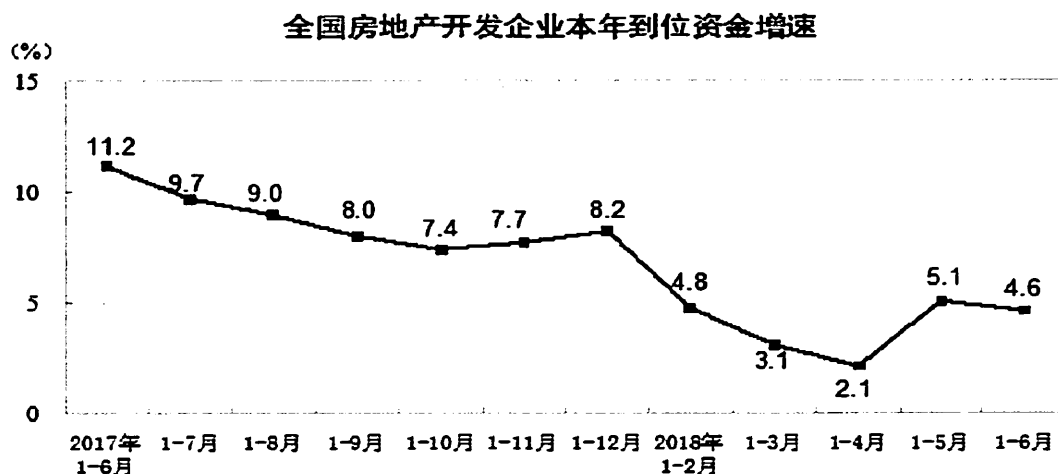
#### 商品房销售和待售情况

1-6 月份，商品房销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-5 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 6.1%，商业营业用房销售面积增长 2.4%。商品房销售额 66945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.8%，办公楼销售额下降 3.2%，商业营业用房销售额增长 5.7%。

#### 房地产开发企业到位资金情况

1-6 月份，房地产开发企业到位资金 79287 亿元，同比增长 4.6%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。其中，国内贷款 12292 亿元，下降 7.9%；利用外资 28 亿元，下降 73.1%；自筹资金 25541 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 26123 亿元，增长 12.5%；个人按揭贷款 11524 亿元，下降 4.0%。





### 房地产开发景气指数

6月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为101.68，比5月份提高0.09点。

表1 2018年1-6月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况

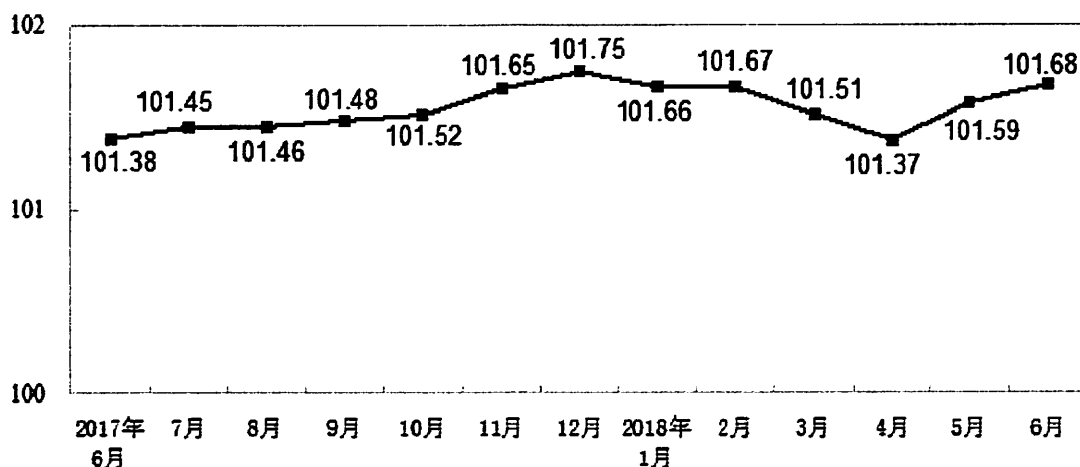
地区	投资额 (亿元)	住宅	同比增长 (%)	住宅
全国总计	55531	38990	9.7	13.6
东部地区	30194	21207	10.8	14.2
中部地区	11839	8686	11.4	16.9
西部地区	11454	7631	4.2	7.8
东北地区	2044	1465	17.7	17.5

表2 2018年1-6月份东中西部和东北地区房地产销售情况

地区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数 (万平方米)	同比增长 (%)	绝对数 (亿元)	同比增长 (%)
全国总计	77143	3.3	66945	13.2
东部地区	31596	-5.4	36034	3.9
中部地区	21588	12.8	14476	27.0

西部地区	20621	10.0	14008	28.2
东北地区	3338	-1.1	2428	

国房景气指数



(2018年国民经济数据来源于中华人民共和国国家统计局公布数据)

## 7.被评估单位所在行业现状与发展前景

### (1) 鄂州市2018年房地产整体情况

鄂州位于湖北东部，长江中游南岸、西邻武汉、东接黄石、北望黄冈；现辖鄂城、华容、梁子湖区三个县级行政区和八个新区，国土面积1596平方公里，人口109万，境内湖泊133个，是著名的吴楚古都、百湖之市、开放之城、宜居之地。

鄂州作为湖北省唯一“改革开放试验区”、伴随着“中部崛起”、“一带一路”、“两型社会”建设等国家战略的不断推进，政策红利凸显，迎来全面发展的黄金时期。

2018年鄂州坚持新发展理念，聚集产业结构调整、城市基础设施等重点投资领域，固定资产投资稳步增长，结构继续调整但新开工项目不足，基础设施投资增长乏力仍是制约全市投资增长的主要因素。

上半年，全市基础投资增长11.2%，比一季度低6.3个百分点，低于全市投资0.5个百分点，自年初以来，基础设施投资一直在低位徘徊，对全市投资的支撑作用相较去年明显减弱，但商品房依然持续热销，销售额继续攀升。上半年全市商品房销售面积41.72万平方米，同比增长28.0%，与一季度持平；全市商品房销售额29.49亿元，同比增长77.2%，比一季度高9.4个百分点。

上半年，全市完成房地产开发投资14.0亿元，增长28.7%，增速较去年同期提

高22.1个百分点。其中：住宅完成投资13.28亿元，增长36.8%，增速较去年同期提高14.1个百分点。

## 8.被评估单位项目建设介绍

### 1) 项目建设背景

梧桐湖新区是武汉城市圈“两型社会”综合改革示范核心展示区，东湖高新科技创意城是梧桐湖新区的核心重点项目，园区生态环境良好，具有得天独厚的自然资源，同时东湖高新科技创意城毗邻武汉智力密集区、东湖国家自主创新示范区，在发展“两型”项目上具备良好条件。

东湖高新科技创意城作为梧桐湖新区的特色，发展文化创意产业以及宽泛的新新高科技产业，对于布局高端产业，调整鄂州产业结构，促进经济社会转型有着重要的示范作用。

### 2) 项目建设目的

现在，在新一代信息技术推动下，在“互联网+”、“大众创业、万众创新”的国家战略发展浪潮背景下，企业发展的需求对产业园区服务有着更高的要求。当企业的发展更趋向于信息、技术和创新，产业园区早已不再是物业载体的建设和出租，而是聚合新产业、新要素、新平台和新环境的智能综合体，其最大的趋势表现就是平台化，即构建和打造产业运营服务平台。

东湖高新集团通过系统、科学、有效的管理，实现标准化的园区企业智慧服务体系，切实提高园区品质，旨在为中小企业配置生产、经营及生活服务过程中的要素，形成完整的服务解决方案，助推企业发展，同时，通过引进先进的服务业，带动园区及周边制造业发展，帮助梧桐湖新区完成产业升级，增加政府财政收入并促进就业。

### 3) 项目建设内容

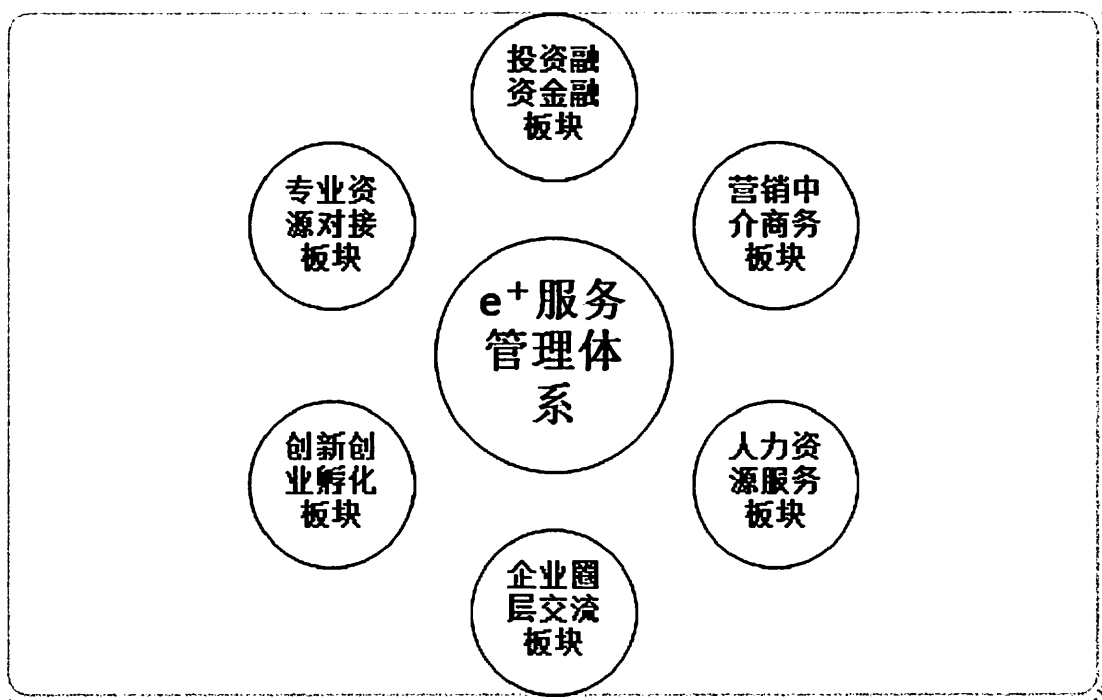
东湖高新科技创意城项目选址于鄂州市梧桐湖新城凤凰大道与双湖大道交界处。总建筑面积53.9921万平方米。其中包含商业用房103554m<sup>2</sup>、多层研发办公楼258070m<sup>2</sup>、低层研发办公楼53810m<sup>2</sup>（包括大独栋研发楼2582m<sup>2</sup>和小独栋研发办公楼51228m<sup>2</sup>）、小型办公楼78579m<sup>2</sup>、地下室45908m<sup>2</sup>及配套设施建设，共设置停车位2617个、绿地率35%。项目总投资13.79亿元，自有资金4.79亿元，吸引社会资本投资与产业融资9亿元。该项目由鄂州东湖高新投资有限公司和湖北省梧桐湖新区投资有限公司共同开发完成。

为配合政府深入贯彻落实创新发展理念，高效推进全市重大科技创新项目，

加快合作共建产业技术平台，转化实施重大科技成果。东湖高新集团在科创城项目以“一块钱”、“零租金”的理念进行无偿支持政府承接华科、华师等一批高新技术企业的落户，以远低于市场化的价格全力支持鄂州市产业发展，两年以来，累计招商重点企业45余家，其中高校转化企业20余家，为其提供了良好的企业孵化平台，初步实现了梧桐湖新区的产业聚集和推出一般工业后的高新技术转型。

#### 4) 园区运营平台e+六大平台

e+服务体系六大平台是以投资融资金融、营销中介商务、人力资源服务、企业圈层交流、创新创业孵化、专业资源对接为服务核心内容，围绕着企业发展的定制化需求而建立的一整套应对系统。以线上收集企业增值服务需求，线下对接专业端口服务的方式提供专属服务。打造以市场化运作为基本特征的高新技术产业园区服务体系。



#### 9. 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位系委托人的全资子公司。

##### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告的其他使用人为与评估目的相关的当事方及有关监管部门。其中，与评估目的相关的当事方在合同中未明确约定，本资产评估报告未约定的其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考。

## 二、评估目的

武汉东湖高新集团股份有限公司依据(武汉东湖高新集团股份有限公司会议纪要17号文—高管会会议纪要)拟股权转让事宜,需对该经济行为所涉及的鄂州东湖高新投资有限公司股东全部权益于评估基准日2018年06月30日的市场价值进行评估,以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。故:

本次评估的目的是为武汉东湖高新集团股份有限公司提供拟股权转让事宜所涉及的鄂州东湖高新投资有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年06月30日的市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为鄂州东湖高新投资有限公司于评估基准日2018年06月30日股东全部权益价值。本次委托评估的范围为鄂州东湖高新投资有限公司于评估基准日拥有的经审计的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下:

鄂州东湖高新投资有限公司经审计的会计报表的总资产账面价值为52,581.76万元(其中:流动资产账面值为51,957.22万元、固定资产账面值为2.57万元,无形资产账面值为10.02万元、递延所得税资产账面值为611.95万元)、会计报表的总负债账面价值为37,436.46万元(其中:流动负债账面值为10,485.46万元、非流动负债账面值为26,951.00万元)、会计报表的股东权益账面价值为15,145.30万元。详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及被评估单位2017年度及评估基准日会计报表业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具的“众环专字(2018)011582号”《专项审计报告》。

### (二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产,无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认无形资产。

### (三) 引用其他机构出具的报告结论情况

本项目引用中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“众环专字(2018)011582号”《专项审计报告》。

#### 四、价值类型

##### (一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、市场条件、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下,充分考虑了价值类型与评估假设的相关性,选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

##### (二) 市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2018年06月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上,委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素:

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近,使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义,以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日,使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况,并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响,以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近,使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

1. 本次评估签订的资产评估委托合同；
2. 《武汉东湖高新集团股份有限公司会议纪要17号文—高管会会议纪要》。

## (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；
9. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
10. 《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修正）；
11. 《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《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正）；
12. 《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）；
13. 《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修订）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
15. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局

财税〔2016〕36号);

17.其他与资产评估相关的法律、法规。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34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[2017]36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);
16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
17. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)
18. 《房屋完损等级评定标准(试行)》,(城住字(1984)第678号)

### (四) 资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等(复印件);
2. 被评估单位提供的《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《湖北省商品房预售许可证书》等权属证书;
3. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等(复印件);
4. 其他相关权属依据。

### (五) 评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及专项审计报告;



2. 国家统计局、湖北省（市）统计局发布的统计资料；
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
4. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
5. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
6. 机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》；
7. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
8. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 被评估单位前三年及评估基准日财务资料；
4. wind资讯金融终端的相关资料；
5. 其他相关参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和，包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》及《企业国有资产评估报告指南》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

#### 1.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。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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

#### （1）企业自由现金流折现模型基本公式：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估

的非经营性资产、溢余资产评估值+预测期后价值评估值

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

即:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中: P-企业自由现金流量现值之和;

r-折现率;

A<sub>i</sub>-未来第i个收益期的预期企业自由现金流量;

i-收益预测期期数(年);

n-收益预测期限。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

(2) 股权自由现金流折现模型基本公式:

股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-营运资金追加额-资本性支出+付息债务增加(减:减少)

股东全部权益价值=未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额+预测期后价值评估值现值

即:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中:

P-股东全部权益价值;

r-折现率;

t-明确预测期;

A<sub>i</sub>-明确预测期第i年预期股权自由现金流量;

A<sub>t</sub>-未来第t年预期股权自由现金流量;

i-收益计算期;

B-单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

## 2.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资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的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,估算评估对象价值的具体方法。估算公式为:

评估对象价值= $\sum$ 被评估单位相应价值指标 $\times$ 可比企业价值比率(或价值乘数)  
 $\times$ 调整因素 $\times$ 权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料,比较评估对象与该等可比交易案例的异同,考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响,计算适当的价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为:

评估对象价值= $($ 比准价格1+比准价格2+比准价格3+.....+比准价格n)  
 $/n$

股东全部权益价值=股权的市场价值

## 3.资产基础法(成本法)

企业价值评估中成本法称为资产基础法,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。其基本公式如下:

股东全部权益(净资产)价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

### (二) 评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务,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因素,审慎分析收益法、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,依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

#### 1.评估方法的适用性分析

##### (1) 收益法

##### 1) 收益法应用的前提条件:

①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量;

②收益所对应的风险能够度量；

③收益期限能够确定或者合理预期。

## 2) 收益法的适用性分析

### ①被评估单位的历史经营情况

被评估单位2012年成立，为武汉东湖高新集团股份有限公司全资子公司，主要负责“东湖高新科技创意城”项目的开发、建设与销售，从其近几年的建设与销售情况来看，该项目整体建设已完工，现已进入销售和管理阶段，被评估单位的历史销售情况特别是近两年的销售业绩可以作为预测其未来年度收益的参考数据。从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量来完成该项目。

### ②被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位最近几年经审计的会计报表数据表明：评估对象的未来收益从其近两年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

### ③评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

### ④与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

## (2) 市场法

### 1) 市场法应用的前提条件：

①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

### 2) 市场法的适用性分析

被评估单位所在地的产权交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法。

### （3）资产基础法（成本法）

#### 1) 成本法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- ③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

#### 2) 资产基础法（成本法）的适用性分析

##### ①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

##### ②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估房产的销售价格可从其已售房屋和企业销售合同和计划中获得，电子设备的价格可以从相关网站和厂家等多渠道获取。

##### ③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

### 2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取资产基础法（成本法）和收益法进行评估。

故本次评估选取资产基础法（成本法）和收益法进行评估。

### （三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

## 1. 收益法的具体模型及重要评估参数的确定

### (1) 收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用股权自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用收益折现模型。即：将预计被评估单位东湖高新科技创意城项目剩余未售商品房在基准日后未来计划年度内销售完毕所需要的期限来进行预测，首先明确预测期（本次为四年一期）各年的股权自由现金净流量，再将评估单位未来的股权自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得被评估单位的股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势等情况，本次将被评估单位的未来收益预测期限为2018年07月1日至2022年12月31日，共4年1期。

### (2) 股权自由现金流折现模型基本公式：

股权自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 - 营运资金追加额 - 资本性支出 + 付息债务增加（减：减少）

股东全部权益价值 = 未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额 + 预测期后价值评估现值

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—股东全部权益价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

A<sub>i</sub>—明确预测期第i年预期股权自由现金流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期股权自由现金流量；

i—收益计算期；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

### (2) 收益法重要评估参数的确定

#### 1) 收益期限

本次收益期限的确定是根据被评估单位提供的剩余商品房销售计划来进行确定的，本次评估的收益期限为2018年07月01日至2022年12月31日，共四年一期。

## 2) 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——股权自由现金流量作为收益法评估的收益指标。股权自由现金净流量的计算公式如下：

股权自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 - 营运资金追加额 - 资本性支出 + 付息债务增加（减：减少）

## 3) 折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来年期股权自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

R<sub>e</sub>：权益资本成本；

R<sub>d</sub>：债务资本成本；

t：企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s \end{aligned}$$

上式中：R<sub>e</sub>：权益资本成本；

R<sub>f</sub>：无风险收益率；

β：Beta系数；

R<sub>m</sub>：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（R<sub>m</sub> - R<sub>f</sub>）；

R<sub>s</sub>：特有风险收益率（企业规模超额收益率）

## 2. 资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

### (1) 流动资产

#### 1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

## 2) 应收款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零，坏账准备评估为零。

## 3) 存货—产成品

### ①评估方法的选取

产成品主要为“东湖高新科技创意城项目”房地产项目 A 区、B 区、D 区、E 区存量商品房，参照《资产评估执业准则—不动产》，不动产评估一般可采取市场比较法、收益法和成本法三种方法。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

由于本次评估对象为城市局部中心区域内的商业地产，鄂州市及委估资产周边地区房地产市场发达、房地产交易透明活跃，评估对象通过公开市场易于获取同类型物业市场交易的案例，因此拟采用市场比较法评估测算。

市场比较法就是遵循替代原则，根据评估人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础并分别进行交易情况修正、市场状况修正、房地产状况修正，取得待估房地产的比准价格。

依据存货科目的账务性质，本次采用市场法测算的评估值还需要扣除全部的销售税费，以扣除销售税费后的余额作为本次存货—产成品的评估价值。

### ②计算公式

存货—产成品的评估价值 = 单位面积比准价格 × 面积 - 销售税费

单位面积比准价格 = 交易实例单位面积交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场



状况修正系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

销售税费=销售费用+增值税+增值税附加+土地增值税+企业所得税

#### 4) 其他流动资产

其他流动资产为审计调整后的待抵进项税和预缴税款，本次以审计核实无误的账面值作为本次的评估值。

### (2) 固定资产

#### 1) 评估方法选取依据

①被评估单位所在地的被评估设备虽然二手交易市场活跃，但资产之间个性特点较多，难以找到足够数量与委估资产比较相近可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

②被评估单位的固定资产主要为电子设备，不存在单独发挥效益获得收益的情况，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的电子设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

#### 2) 电子设备评估原值的估算：

评估原值=评估基准日市场价格×实有数量

设备购置价的估算：

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。因委托评估的设备乃价值较低且为市场上常见的工具用具、办公设备等，由于该类设备是易于采购的通用设备，其含增值税购置价格可通过市场询价或参照机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》估算。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为含增值税购置价格减去按税法规定的可抵扣增值税之差。

#### 3) 成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

### (3) 无形资产—其他

本次评估范围内的其他无形资产为外购软件使用权，采用成本法进行评估：

A.评估人员取得了被评估单位软件使用权的相关权属资料，确定软件使用权入账真实、合理；

B.通过网上询价及参考价格资料，取得软件使用权于评估基准日的实际成交价格，以此作为软件使用权的重置成本；

C.分析软件使用权技术更新情况，考虑软件使用权的更新升级费用；

D.以询价获取的软件使用权重置成本与软件技术更新、升级费用之差作为该软件的评估值。经核实账面值的合理性，按形成资产或尚存权利的价值作为评估值。

#### (4) 递延所得税资产

根据产生递延所得税资产的原因、本次计提基础的评估情况、结合公司未来经营情况的判断，对于依据资产账面价值与其计税基础存在差异的可抵扣时间性差异，按评估后的价值与其计税基础存在的差异与适应税率估算，如对其计税基础存在差异的可抵扣时间性差异评估为零的，则评估为零；对于某些未作为资产确认的项目（如企业税法认定的可弥补亏损数额），按照税法规定可以确定的可抵扣时间性差异，如预计将来有足够的利润可抵回的，则按可抵扣的数额及适应税率估算，如规定的可抵扣期限内未产生利润或利润为负数，则评估为零。

#### (5) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值估算其评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

#### (一) 评估项目洽谈和评估工作准备阶段

##### 1.明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

##### 2.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

### 3.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系,布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

#### (二) 尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

##### 1.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对,对发现的问题协同其解决。

##### 2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面(或抽样)核实,对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

##### 3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料,与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式,就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

##### 4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等,以满足评定估算的需要。

##### 5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况,确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

##### 6.评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法,对评估对象及其所包含资产(负债)的价值分别进行评定估算,并形成相关评估底稿、评估明细表和评估说明。

#### (三) 汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总,对评估结果进行必要的调整、修正和完善,确定初步的汇总评估结果,并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

#### (四) 出具评估报告

履行上述工作步骤后,在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下,与委托人就评估初步结果交换意见,在充分考虑委托人的有关合理意见后,按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后,由本评估机构出具资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定,资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营

状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

#### 3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

### （二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

### （三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位的现金流在一年内是平均的。

6.企业未来收入主要来源于评估基准日已建成、已预售的房地产开发项目业务，不考虑评估基准日尚未取得、未来可能取得或未来规划尚未明确的开发项目。

7.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位所提供申报表以外的可能存在的或有资产及或有负债。

8.本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据和销售计划为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

#### (四) 上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

### 十、评估结论

#### (一) 评估结果分析及评估结论

截至评估基准日2018年06月30日，鄂州东湖高新投资有限公司申报评估并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为52,581.76万元、负债总额账面值为37,436.46元、所有者权益账面值为15,145.30万元；

1.鄂州东湖高新投资有限公司的股东全部权益采用资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为22,688.57万元，评估增值额为7,543.27万元，增值幅度为49.81%。其分项评估结果详见下表。

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增值额	增值率 %	主要变动原因
1	流动资产	51,957.22	59,579.95	7,622.72	14.67	存货增值
2	非流动资产	624.54	545.08	-79.45	-12.72	固定资产和递延所得税资产减值
3	固定资产	2.57	2.16	-0.40	-15.75	电子设备减值
4	其中：设备类	2.57	2.16	-0.40	-15.75	电子设备减值
5	无形资产	10.02	29.50	19.48	194.51	其他无形资产增值
6	递延所得税资产	611.95	513.42	-98.53	-16.10	递延所得税资产减值

武汉东湖高新集团股份有限公司拟股权转让涉及  
鄂州东湖高新投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	资产名称	账面价值	评估值	增值额	增值率 %	主要变动原因
7	资产总计	52,581.76	60,125.03	7,543.27	14.35	存货增值
8	流动负债	10,485.46	10,485.46	-	-	
9	非流动负债	26,951.00	26,951.00	-	-	
10	负债总计	37,436.46	37,436.46	-	-	
11	所有者权益（净资产）	15,145.30	22,688.57	7,543.27	49.81	存货、其他无形资产增值

2. 鄂州东湖高新投资有限公司的股东全部权益采用收益法评估得出的市场价值评估值为22,441.89万元（大写为人民币贰亿贰仟肆佰肆拾壹万捌仟玖佰元整），评估增值额为7,296.58万元，增值幅度为48.18%。

### 3. 评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差246.68万元，差异率1.09%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。然而，收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估单位股东权益价值的大小，是被评估单位所拥有的《资产负债表》表内资产和未记录在账的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉等表外资产（即全部资源）共同作用的结果。资产基础法是从在评估基准日模拟重置的角度估算企业价值的一种基本方法，能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小。

经分析上述两种方法所得评估结果后我们认为：由于资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值（公允价值）进行评估来估算企业股东全部权益价值的，对于房地产企业来讲是一种更为稳健的评估方法，而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值，但收益法在对企业未来的收益与成本的预测时，均在建立在各种假设前提下，预测结果具有较大的不确定性。这就是两种评估方法的评估结果具有差异的根本原因。

经上述分析后资产评估师认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即鄂州东湖高新投资有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为22,688.57万元（大写为人民币贰亿贰仟陆佰捌拾捌万伍仟柒佰元整），评估增值额为7,543.27万元，增值幅度为49.81%。评估结果根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本



评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

## （二）评估结论成立的条件

1.评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2.本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- （4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

## （三）评估结论的效力

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环专字（2018）011582号”《专项审计报告》。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2016年1月29日,鄂州东湖高新投资有限公司与牵头行中国进出口银行(以下简称:进出口银行)和联合牵头行中国工商银行股份有限公司武汉东湖开发区支行(以下简称:工行)签订了《鄂州东湖高新科技创意城项目人民币资金分组式银团贷款合同》,合同编号为2130099922015112459,合同约定了贷款金额为90,000.0万元(进出口银行和工行各占50%),其中进出口银行的贷款期限为2016年2月1日至2022年9月21日,工行的贷款期限为2016年2月2日至2025年1月19日,年利率均为5.292%。

为此,湖北省联合发展投资集团有限公司与进出口银行签署了保证合同,为该项贷款而形成的债务提供连带责任保证担保,担保金额为人民币45,000万元;武汉东湖高新集团股份有限公司与工行签署了保证合同,为该项贷款而形成的债务提供连带责任保证担保,担保金额为人民币45,000万元;鄂州东湖高新投资有限公司以自用的国有土地使用权(落座:梧桐湖新区凤凰大道南侧、权证号:鄂州国用(2013)第3-29号、面积:292293.4平方米、抵押贷款金额:22,949.71万元)、东湖高新科技创意城在建房屋所有权(落座:鄂州市梧桐湖新区凤凰大道南侧东湖高新科技创意城、权证号:鄂房建鄂字第Z2016000004号、抵押贷款金额:54,000万元)、东湖高新科技创意城建成的24套房屋所有权(抵押贷款金额:3,996.99万元)向进出口银行及工行作为抵押。至评估基准日,鄂州东湖高新投资有限公司累计借款37,500万元,累计还款10,549万元,抵押借款余额26,951万元,其中进出口银行借款余额18,694万元,工行借款余额8,257万元。至评估基准日,未解押的抵押物为已建成的实测面积为150,215.75平方米的东湖高新科技创意城房产,期末账面价值为429,468,041.49元。

(七) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项



无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别说明事项

鄂州东湖高新投资有限公司取得的东湖高新科技创意城A04至13#、B10#、B11#共12栋商品房的《湖北省商品房预售许可证》有效期至2018年8月7日; 取得 A01至A03#、B01至B09#共12栋商品房的《湖北省商品房预售许可证》, 有效期至2018年8月19日; 取得东湖高新科技创意城A15#、A16#、D01-D03#、D05-D12#、D15-D23#、D25#、E01-03#、E05-12#、E15#共42栋商品房的《湖北省商品房预售许可证》, 有效期至2018年8月23日。

被评估单位提供的上述《湖北省商品房预售许可证》有效期至本次评估报告日均已到期, 该部分商品房均已完成了商品房初始产权的登记工作, 《湖北省商品房预售许可证》未办理续期, 故提请本次报告使用者特别关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围: 作为武汉东湖高新集团股份有限公司拟股权转让事宜市场价值参考依据, 以及送交相关行政主管机关审查、备案。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案; 除此之外, 其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三) 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评估对象可实现价格的保证。

(四) 若未征得本评估机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五) 评估结论的有效使用期

按现行规定, 本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年, 该有效使用期从评估基准日起计算。

(六) 因评估程序受限造成的评估报告使用限制

无。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2018 年 11 月 26 日。



中国·北京

资产评估师:



资产评估师:



# 北京市财政局

2017-0068 号

---

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过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

开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]23号 证书编号：0100039016

发证时间： 月 日

IFWV000058



# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110108668556439X

名称 开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)  
住所 北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室  
法定代表人 胡劲为  
注册资本 500万元  
成立日期 2007年11月06日  
营业期限 2007年11月06日至 长期  
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 01 月 31 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孟利

性别：女

登记编号：44040041

单位名称：开元资产评估有限公司  
湖北分公司

初次登记时间：2004-11-04

年检信息：通过（2017-04-19）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2018年3月9日

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：吴凌志

性别：女

登记编号：42140033

单位名称：开元资产评估有限公司  
湖北分公司

初次登记时间：2014-09-29

年检信息：通过（2017-04-19）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2018年3月9日