

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



武汉中央商务区股份有限公司拟转让  
其持有的泛海建设控股有限公司  
剥离后净资产项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 000029 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019 年 01 月 20 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： 1143020020201900007

资产评估报告名称： 武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离后净资产项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2019]第000029号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估(北京)有限公司

签字资产评估专业人员： 郭云波(资产评估师)、彭文恒(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.....	2
资产评估报告正文.....	4
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.....	4
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	28
十三、评估报告日.....	29
资产评估报告附件.....	30

## 声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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。

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。

## 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第 000029 号

### 武汉中央商务区股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对泛海建设控股有限公司的净资产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：**为武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司提供价值参考。

**评估对象：**泛海建设控股有限公司的剥离后净资产。

**评估范围：**泛海建设控股有限公司的剥离后的资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产）、流动负债和非流动负债。

**评估基准日：**2018年11月30日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法

**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：

泛海建设控股有限公司评估基准日总资产账面价值 2,747,011.44 万元，评估价值 2,955,979.92 万元，评估增值 208,968.48 万元，增值率 7.61%；负债账面价值 1,851,134.08 万元，评估价值 1,851,134.08 万元，评估无增减值；剥离后净资产账面价值 895,877.36 万元，评估价值为 1,104,845.84 万元，评估增值 208,968.48 万元，增值率 23.33%。

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
流动资产	1	2,025,056.34	2,184,451.00	159,394.66	7.87
非流动资产	2	721,955.10	771,528.92	49,573.82	6.87

长期股权投资	3	599,860.00	645,296.01	45,436.01	7.57
投资性房地产	4	116,000.00	116,000.00	-	-
固定资产	5	1,197.25	5,335.06	4,137.81	345.61
长期待摊费用	6	769.40	769.40	-	-
递延所得税资产	7	4,128.45	4,128.45	-	-
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>2,747,011.44</b>	<b>2,955,979.92</b>	<b>208,968.48</b>	<b>7.61</b>
流动负债	9	1,489,911.35	1,489,911.35	-	-
非流动负债	10	361,222.73	361,222.73	-	-
<b>负债总计</b>	<b>11</b>	<b>1,851,134.08</b>	<b>1,851,134.08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>12</b>	<b>895,877.36</b>	<b>1,104,845.84</b>	<b>208,968.48</b>	<b>23.33</b>

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自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1.泛海建设控股有限公司本次在产品科目评估计算中使用的建筑面积为企业根据概预算文件、设计、图纸及建设工程规划许可证得出的面积，其未来实际建筑面积应以取得房产证及后期完工实测面积为准。

2.北京泛海东风置业有限公司东风乡绿隔地区第一宗地 J-1 地块处于建设初期，仅有对应土地使用权的不动产权证书，尚未办理房产证，计算中使用的建筑面积为建设工程规划许可证中载明的面积，其未来实际建筑面积应以取得房产证及后期完工实测面积为准。

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。

武汉中央商务区股份有限公司拟转让  
其持有的泛海建设控股有限公司  
剥离后净资产项目  
资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 000029 号

武汉中央商务区股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对泛海建设控股有限公司剥离后净资产在 2018 年 11 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

本次资产评估的委托人为武汉中央商务区股份有限公司，被评估单位为泛海建设控股有限公司，无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

1. 注册登记情况

企业名称：武汉中央商务区股份有限公司

统一社会信用代码：9142010073357866X3

类型：股份有限公司（非上市）

住所：武汉市江汉区云彩路 198 号泛海城市广场 12 层

法定代表人：卢志强

注册资本：3566334.000000 万元人民币

成立日期：2002-02-08

营业期限：2002-02-08 至无固定期限

经营范围：房地产开发、商品房销售；对科技、文化、教育、金融等产业项目投资；装饰工程、装修工程；建筑及装饰材料销售；基础设施建设；设计、制作、代理、发布国内各类广告；货物进出口、技术进出口、代理进出口业务(国家限制或禁止进出口的货

物和技术除外)；商业房屋租赁；停车场服务。(依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动)

## (二) 被评估单位概况

### 1、注册登记情况

企业名称：泛海建设控股有限公司

统一社会信用代码：91310101743293529L

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：上海市黄浦区西藏中路18号(实际楼层8层)名义楼层第10层1006A

法定代表人：李强

注册资本：1192607.843600万人民币

成立日期：2002年09月24日

营业期限：2052年09月23日

经营范围：房地产及基础设施投资、开发、经营，酒店管理，物业管理，企业收购及兼并，资产管理，新技术、新产品的投资；通信设备，办公自动化设备，建筑、装饰材料，经济信息咨询，商务咨询。【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】。

### 2、股权结构

武汉中央商务区股份有限公司持有其100%股权。

### 3、历史沿革

2002年9月，光彩事业投资集团有限公司(以下简称“光彩投资”，现已更名为泛海能源控股股份有限公司)与北京光彩物业发展有限公司(以下简称“光彩物业”，后更名为泛海建设控股有限公司，该公司在通海建设更名为泛海建设控股有限公司前已注销)决定出资设立通海建设有限公司(以下简称“通海建设”，系泛海建设的前身)。2003年4月3日，通海建设取得营业执照，其股权结构为：光彩投资持股55%，光彩物业持股45%。

2006年12月，通海建设的注册资本由20,000万元增至150,000万元，新增注册资本由泛海建设控股有限公司(以下简称“泛海建设控股”，即上段中的光彩物业)出资。2006年12月26日，通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：泛海建设控股持



股 92.67%，光彩投资持股 7.33%。

2007 年 4 月，光彩投资将其持有的 7.33%通海建设股权转让给泛海建设控股。2007 年 5 月 9 日，通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：泛海建设控股 100%持股。

2007 年 12 月，泛海建设控股将其持有的通海建设 100%股权转让给泛海建设集团股份有限公司（现已更名为泛海控股股份有限公司，即本公司）。2008 年 1 月 16 日，通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：本公司持股 100%。

2010 年 1 月，中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）向通海建设增资 100,000 万元，增资后通海建设注册资本为 250,000 万元。2010 年 1 月 27 日，通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：本公司持股 60%，中诚信托持股 40%。

2011 年 9 月，中诚信托将其持有的 20%通海建设股权转让给本公司。2011 年 9 月 26 日，通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：本公司持股 80%，中诚信托持股 20%。

2011 年 9 月，本公司将持有的 21.1192%通海建设股权转让给四川信托有限公司（以下简称“四川信托”）。2011 年 9 月 27 日，通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：本公司持股 58.8808%，四川信托持股 21.1192%，中诚信托持股 20%。

2011 年 10 月，中诚信托将其持有的 20%通海建设股权转让给本公司。2011 年 10 月 20 日，通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：本公司持股 78.8808%，四川信托持股 21.1192%。

2011 年 12 月，本公司将持有的 16.09%通海建设股权转让给四川信托。2011 年 12 月 5 日，通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：本公司持股 62.7908%，四川信托持股 37.2092%。

2011 年 12 月，本公司将持有的 10.7908%通海建设股权转让给四川信托。2012 年 11 月 23 日，通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：本公司持股 52%，四川信托持股 48%。

2014 年 3 月，四川信托将其持有的 48%通海建设股权转让给本公司。2014 年 4 月 2 日，通海建设并取得新的营业执照，其的股权结构变更为：本公司持股 100%。

2015 年，本公司将持有的 100%通海建设股权转让给武汉公司。2015 年 7 月 1 日，

通海建设取得新的营业执照，其股权结构变更为：武汉公司持股 100%。

2016 年 9 月，武汉公司以货币出资形式向通海建设增资，使其注册资本由 250,000 万元增至 800,000 万元。2016 年 9 月 6 日，通海建设取得新的营业执照。

2017 年 11 月，武汉公司以货币出资形式向通海建设增资，使其注册资本由 800,000 万元增至 1,192,607.84 万元。2017 年 11 月 24 日，通海建设取得新的营业执照。

2018 年 1 月，通海建设的名称由通海建设有限公司变更为泛海建设控股有限公司。2018 年 1 月 19 日，泛海建设取得新的营业执照。

#### 4、被评估单位剥离后的资产、财务状况、经营情况

被评估单位剥离后净资产的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币元

资产	2018.11.30	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：			
货币资金	2,505,497,044.83	379,954,646.44	5,291,710,934.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款		63,435.30	63,435.30
预付款项	3,581,439,830.09	1,932,397,405.14	588,136,185.45
其他应收款	3,284,195,907.51	5,326,495,590.85	3,597,937,948.86
存货	33,754,636,380.75	20,761,628,618.29	15,814,984,871.69
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	229,152,323.14	25,347,502.32	2,075,016.35
<b>流动资产合计</b>	<b>43,354,921,486.32</b>	<b>28,425,887,198.34</b>	<b>25,294,908,392.14</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,000,000.00	1,000,000.00
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产	1,160,000,000.00	1,106,000,000.00	
固定资产	11,972,478.70	11,610,020.28	10,416,225.06
在建工程			
无形资产			
长期待摊费用	7,694,005.83	10,551,876.41	6,873,546.60
递延所得税资产	41,284,539.19	15,920,977.64	8,484,517.53
其他非流动资产		34,282,000.00	12,003,625.34
非流动资产合计	1,220,951,023.72	1,179,364,874.33	38,777,914.53
<b>资产总计</b>	<b>44,575,872,510.04</b>	<b>29,605,252,072.67</b>	<b>25,333,686,306.67</b>

负债和所有者权益	2018.11.30	2017.12.31	2016.12.31
流动负债：			

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司  
剥离后净资产项目资产评估报告

负债和所有者权益	2018.11.30	2017.12.31	2016.12.31
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据及应付账款	440,962,137.46	284,495,094.15	211,428,180.97
预收款项	1,716,072,528.63		
应付职工薪酬	6,962,205.10	11,816,027.54	10,719,619.56
应交税费	22,025,630.17	266,713.92	18,812,311.03
其他应付款	5,489,049,045.80	5,883,075,908.56	3,844,685,525.51
一年内到期的非流动负债	10,079,800,000.00	2,200,000,000.00	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>17,754,871,547.16</b>	<b>8,379,653,744.17</b>	<b>4,085,645,637.07</b>
非流动负债：			
长期借款	17,840,000,000.00	14,139,800,000.00	9,500,000,000.00
递延所得税负债	22,227,329.82	8,727,329.82	
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>17,862,227,329.82</b>	<b>14,148,527,329.82</b>	<b>9,500,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>35,617,098,876.97</b>	<b>22,528,181,073.99</b>	<b>13,585,645,637.07</b>
所有者权益：			
归属于母公司所有者权益合计	8,958,773,633.06	7,077,070,998.68	11,748,040,669.60
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>	<b>8,958,773,633.06</b>	<b>7,077,070,998.68</b>	<b>11,748,040,669.60</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>44,575,872,510.04</b>	<b>29,605,252,072.67</b>	<b>25,333,686,306.67</b>

被评估单位剥离后净资产的经营情况状况如下表（合并口径）

项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度
一、营业总收入	50,096,847.19	25,743,094.31	566,452,965.53
其中：营业收入	50,096,847.19	25,743,094.31	566,452,965.53
二、营业总成本	117,587,932.56	56,507,686.72	550,385,590.57
其中：营业成本	47,472,297.70	12,588,151.84	440,685,571.87
税金及附加	23,642,419.24	6,228,180.58	51,409,884.53
销售费用	31,673,437.69	18,608,535.82	21,756,071.52
管理费用	17,834,929.82	19,103,211.03	36,228,367.66
财务费用	-3,021,080.00		
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失	-14,071.89	-20,392.55	305,694.99
加：其他收益	136,012.98		
投资收益（损失以“-”号填列）		108,789.55	9.72
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	54,000,000.00	34,909,319.26	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		7,875.25	-32,561.11
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-13,355,072.39	4,261,391.65	16,034,823.57

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司  
剥离后净资产项目资产评估报告

项目	2018年1-11月	2017年度	2016年度
加：营业外收入	131.30	45,012.61	119,911.22
减：营业外支出	3,180.80	7,416.44	18,750.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-13,358,121.89	4,298,987.82	16,135,984.79
减：所得税费用	-3,158,806.42	1,290,869.71	8,796,301.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,199,315.47	3,008,118.11	7,339,683.36
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,199,315.47	3,008,118.11	7,339,683.36
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司股东的净利润	-10,199,315.47	3,008,118.11	7,339,683.36
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	-10,199,315.47	3,008,118.11	7,339,683.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,199,315.47	3,008,118.11	7,339,683.36
归属于少数股东的综合收益总额			

被评估单位剥离后净资产的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币元

项目	2018.11.30	2017.12.31	项目	2018.11.30	2017.12.31
<b>流动资产：</b>			<b>流动负债：</b>		
货币资金	56,759,517.01	28,909,123.03	短期借款		
应收账款		63,435.30	衍生金融负债		
预付款项	3,561,170,632.16	1,932,397,405.14	应付票据		
应收保费			应付账款	156,974,016.53	174,373,899.46
应收分保账款			预收款项	1,716,072,528.63	
其他应收款	3,284,195,907.51	6,288,293,590.85	应付职工薪酬	6,962,205.10	11,816,027.54
买入返售金融资产			应交税费	22,025,630.17	266,713.92
存货	13,141,234,717.12	12,047,219,572.79	应付利息	113,964,235.57	35,750,475.42
划分为持有待售的资产			应付股利		
存出保证金			其他应付款	4,353,314,847.91	5,835,669,183.12
一年内到期的非流动资产			应付分保账款		
其他流动资产	207,202,629.27	14,860,675.37	应付赔付款		
<b>流动资产合计</b>	<b>20,250,563,403.07</b>	<b>20,311,743,802.48</b>	应付保单红利		
<b>非流动资产：</b>			保险合同准备金		
发放贷款及垫款			代理买卖证券款		
可供出售金融资产		1,000,000.00	代理承销证券款		
持有至到期投资			划分为持有待售的负债		
长期应收款			一年内到期的非流动负债	8,529,800,000.00	2,200,000,000.00

武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司  
剥离后净资产项目资产评估报告

长期股权投资	5,998,600,000.00	6,394,588,726.12	其他流动负债		
应收款项投资			<b>流动负债合计</b>	14,899,113,463.91	8,257,876,299.46
存出资本保证金			<b>非流动负债：</b>		
投资性房地产	1,160,000,000.00	1,106,000,000.00	长期借款	3,590,000,000.00	7,289,800,000.00
固定资产	11,972,478.70	11,610,020.28	应付债券		
商誉			递延所得税负债	22,227,329.82	8,727,329.82
长期待摊费用	7,694,005.83	10,551,876.41	其他非流动负债		
递延所得税资产	41,284,539.19	15,920,977.64	<b>非流动负债合计</b>	3,612,227,329.82	7,298,527,329.82
其他非流动资产		34,282,000.00	<b>负债合计</b>	18,511,340,793.73	15,556,403,629.28
			<b>所有者权益：</b>		
			股本	9,069,096,130.53	11,926,078,435.89
			资本公积		503,338,519.76
			未分配利润	-110,322,497.47	-100,123,182.00
			<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	8,958,773,633.06	12,329,293,773.65
			少数股东权益		
<b>非流动资产合计</b>	7,219,551,023.72	7,573,953,600.45	<b>所有者权益合计</b>	8,958,773,633.06	12,329,293,773.65
<b>资产总计</b>	27,470,114,426.79	27,885,697,402.93	<b>负债和所有者权益总计</b>	27,470,114,426.79	27,885,697,402.93

被评估单位剥离后净资产的经营状况如下表（母公司口径）

项目	2018. 11. 30	2017. 12. 31
<b>一、营业总收入</b>	50,096,847.19	21,672,351.62
其中：营业收入	50,096,847.19	21,672,351.62
<b>二、营业总成本</b>	117,587,932.56	49,303,165.43
其中：营业成本	47,472,297.70	14,372,779.74
税金及附加	23,642,419.24	5,332,250.58
销售费用	31,673,437.69	15,486,129.46
管理费用	17,834,929.82	14,136,089.83
财务费用	-3,021,080.00	
资产减值损失	-14,071.89	-24,084.18
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	54,000,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）		82,483.50
其他收益	136,012.98	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	-13,355,072.39	-27,548,330.31
加：营业外收入	131.30	53,623.33
其中：		
减：营业外支出	3,180.80	8,095.98
其中：	3,180.80	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-13,358,121.89	-27,502,802.96
减：所得税费用	-3,158,806.42	-7,033,164.24

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,199,315.47	-20,469,638.72
-------------------	----------------	----------------

上述合并报表摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 1 月 20 日出具的信会师报字[2019]第 ZI10006 号拟置出资产 2016 年 1 月-2018 年 11 月模拟合并财务报表审计报告。

### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人武汉中央商务区股份有限公司为被评估单位泛海建设控股有限公司的母公司，持有其 100%的股权。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定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

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受武汉中央商务区股份有限公司的委托，对武汉中央商务区股份有限公司拟转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离后净资产涉及的其净资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经泛海控股股份有限公司第九届董事会第二十九次临时会议决议文件批准。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为泛海建设控股有限公司的剥离后净资产。

### （二）评估范围

截止至评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 27,470,114,426.79 元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 18,511,340,793.73 元；净资产账面价值为 8,958,773,633.06 元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>20,250,563,403.07</b>
货币资金	56,759,517.01
预付账款	3,561,170,632.16
其他应收款	3,284,195,907.51
存货	13,141,234,717.12

其他流动资产	207,202,629.27
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>7,219,551,023.72</b>
长期股权投资	5,998,600,000.00
投资性房地产	1,160,000,000.00
固定资产	11,972,478.70
长期待摊费用	7,694,005.83
递延所得税资产	41,284,539.19
<b>三、资产总计</b>	<b>27,470,114,426.79</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>14,899,113,463.91</b>
应付账款	156,974,016.53
预收款项	1,716,072,528.63
应付职工薪酬	6,962,205.10
应交税费	22,025,630.17
应付利息	113,964,235.57
其他应付款	4,353,314,847.91
一年内到期的非流动负债	8,529,800,000.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>3,612,227,329.82</b>
长期借款	3,590,000,000.00
递延所得税负债	22,227,329.82
<b>六、负债总计</b>	<b>18,511,340,793.73</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>8,958,773,633.06</b>

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。账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的信会师报字[2019]第 ZI10006 号拟置出资产 2016 年 1 月-2018 年 11 月模拟合并财务报表审计报告。

### （三）企业主要资产情况

#### 1、存货

企业为房地产开发企业，存货主要内容为待开发的房地产项目，为“泛海国际公寓”，项目地处上海市黄浦区董家渡地区，西至中华路，南起东江阴街，北至紫霞路，东至南仓街。项目分三个地块，分别为 10#、12#、14#地块，总用地面积 12 万平方米，建筑规模约 62.8 万平方米。项目规划建设成为高品质、高智能、环保型的大型综合住宅社区。

#### 2、长期股权投资

泛海建设控股有限公司剥离后的长期股权投资共 1 项，具体情况如下：

被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面价值（元）
北京泛海东风置业有限公司	2017-11	长期	100.00	5,998,600,000.00

#### 3、投资性房地产

投资性房地产为自持的泛海国际公寓商业部分，面积合计 26,209.72 平方米，对应

房产证号为沪（2018）黄字不动产权第 002753 号。地处上海市黄浦区董家渡地区，西至中华路，南起东江阴街，北至紫霞路，东至南仓街。

#### 4、固定资产

泛海建设控股有限公司的固定资产内容：主要为房屋建筑物类、设备类。

房屋建筑物的内容主要如下图所示：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积 m <sup>2</sup>
沪（2018）长宁不动产权第 003023 号	鸿发苑 B-4A	钢混	1997 年	平米	136.55
沪（2018）长宁不动产权第 003016 号	鸿发苑 B-4D	钢混	1997 年	平米	119.38
沪（2018）长宁不动产权第 003026 号	鸿发苑 B-4C	钢混	1997 年	平米	119.38
沪（2018）长宁不动产权第 003027 号	鸿发苑 B-3C	钢混	1997 年	平米	119.38
沪（2018）长宁不动产权第 003020 号	鸿发苑 B-3D	钢混	1997 年	平米	119.38

目前主要作为员工宿舍。

设备主要为车辆和办公设备。

车辆内容为：办公用乘用车，使用状况良好。

电子设备：内容为办公桌椅、监控设备、电脑、空调等办公设备，使用状况良好。

#### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

无

#### （五）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（或者评估值）

1、上海东洲房地产土地估价有限公司于 2019 年 01 月 10 日出具的沪东洲房估报字（2019）第 FA0041G05 号评估报告结论。

估价对象：上海市黄浦区中华路 508 号等，房地产权利人为泛海建设控股有限公司，土地用途为住宅，土地使用权来源为出让，房屋类型为商场及其他，建筑面积为 26209.72 平方米（其中：地上商业建筑面积为 19771.72 平方米、地下 1 层商业建筑面积为 4914.2 平方米，特种用途房屋建筑面积为 1523.8 平方米）及其相应土地使用权。

价值时点：2018 年 11 月 30 日

估价方法：比较法、收益法（评估结论加权平均）

2、立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2019 年 1 月 20 日出具的信会师报字[2019]第 ZI10006 号拟置出资产模拟合并财务报表 2016 年 1 月-2018 年 11 月审计报告



#### 四、 价值类型

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。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终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。

#### 五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到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等因素综合确定。

#### 六、 评估依据

##### （一）经济行为依据

1、泛海控股股份有限公司第九届董事会第二十九次临时会议决议

##### （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，中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国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》（2013 年 12 月 28 日，中华人民共和国主席令第八号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，财政部部务会议审议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日，中华人民共和国主席令第十四号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国主席令第七十二号，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）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日，中华人民共和国主席令第二十八号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 31 日，中华人民共

和国国务院令 第 483 号，国务院第 163 次常务会议通过修订）；

8. 中华人民共和国企业所得税法（2017 年版）（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议于 2017 年 2 月 24 日通过修订）；

9. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011 年 10 月 28 日，中华人民共和国财政部令第 65 号，财政部、国家税务总局审议通过）；

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

11. 《企业会计准则—基本准则》（2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；

12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕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—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；

### （四）权属依据

1. 国有土地使用证及国有土地使用权出让合同；

2. 房屋所有权证、房地产权证（或者不动产权证书）；

3. 机动车行驶证；
4. 企业房产项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、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等合规性文件；
5. 有关产权转让合同；
6. 其他权属证明文件等；

#### **（五）取价依据**

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. 同花顺金融终端；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业提供的待开发房产项目成本类资料；
5. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### **（六）其他参考依据**

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
4. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
5. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
6. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2019 年 1 月 20 日出具的信会师报字[2019]第 ZI10006 号拟置出资产 2016 年 1 月-2018 年 11 月模拟合并财务报表审计报告；
7. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

### **七、 评估方法**

#### **（一）评估方法的选择**

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：国内市场目前与本次交易相类似的案例较少，且难以取得，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。其次本次评估范围为企业剥离后净资产，为模拟报表，不适用收益法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法简介

### 1. 流动资产

#### （1）货币资金

包括现金、银行存款，其他货币资金。通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

#### （2）其他应收款

对其他应收款，在核实无误的基础上，评估人员根据查阅的相关资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，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 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值，对企业计提的坏帐准备评估为零。

#### （3）预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

#### （4）存货

存货被评估单位存货企业为房地产开发企业，存货主要内容为待开发的房地产项目

以及异地安置拆迁居民房源。房地产项目为“泛海国际公寓”，项目地处上海市黄浦区董家渡地区，西至中华路，南起东江阴街，北至紫霞路，东至南仓街。项目分三个地块，10#、12#、14#地块，总用地面积 12 万平方米，建筑规模约 62.8 万平方米。项目规划建设成为高品质、高智能、环保型的大型综合住宅社区。

对于计入开发成本正常销售的 10#地块（泛海国际公寓）2 期项目采用假设开发法进行评估，假设开发法又称剩余法、倒算法或预期开发法。该方法是将被估房地产开发后的预期价值，扣除后续投入费用、税金及合理利润后，依据该剩余值测算待开发房地产价值的方法。

其公式为：待开发房地产价值=预期房地产总价值-续建开发成本-续建管理费用-续建销售费用-续建资金成本-税费-投资利润

对于未开发的 12#、14#地块和异地安置拆迁居民房源，12#地块正在进行拆迁工作。12#、14#地块账面成本均为拆迁成本，以审定核实无误后的账面值确定评估值。

异地安置拆迁居民房源是为安置 10#、12#地块拆迁居民购入的商品房，用以冲减拆迁成本。以企业公示给拆迁户的拆迁成本核实并确定评估值。

#### （5）其他流动资产

其他流动资产为外贸信托解押保证金、外贸信托业保障基金、预缴税费、待抵扣进项税。资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。对于预缴的企业所得税、增值税留抵税额和待抵扣进项税，以核实后的账面价值作为评估值。对于外贸信托解押保证金、外贸信托业保障基金，资产评估专业人员查阅了产品说明书，核实了认购金额、账户信息、投资日期和保证金期限等信息。该理财产品为非保本浮动收益类理财产品，且在未到期前不提供对账单，截至评估基准日纳入评估范围的理财产品均未到期，故以核实后账面值确认为评估值。

## 2. 长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择不同的具体方法。

资产评估专业人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对控股长期股权投资单位按照整体资产评估要求

对其进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的剥离后净资产予以评估。

对于长期股权投资，长投为全资子公司，采用资产基础法进行评估，并按剥离后报表评估后的净资产市场价值作为评估值。

### 3. 投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地为自持的泛海国际公寓商业部分，面积合计 26209.72 平方米，对应房产证号为沪（2018）黄字不动产权第 002753 号。地处上海市黄浦区董家渡地区，西至中华路，南起东江阴街，北至紫霞路，东至南仓街。

企业账面值是审计根据上海东洲房地产土地估价有限公司于 2019 年 01 月 10 日出具的沪东洲房估报字（2019）第 FA0041G05 号评估报告结论审定，报告情况如下：

估价对象：上海市黄浦区中华路 508 号等，房地产权利人为泛海建设控股有限公司，土地用途为住宅，土地使用权来源为出让，房屋类型为商场及其他，建筑面积为 26209.72 平方米（其中：地上商业建筑面积为 19771.72 平方米、地下 1 层商业建筑面积为 4914.2 平方米，特种用途房屋建筑面积为 1523.8 平方米）及其相应土地使用权。

价值时点：2018 年 11 月 30 日

估价方法：比较法、收益法（评估结论加权平均）

本次评估投资性房地产评估范围、评估基准日与沪东洲房估报字（2019）第 FA0041G05 号评估报告一致，评估人员经过审阅并核查，认为其评估值合理，所以引用该报告评估结论作为本次评估结果，即以本次核实无误的账面值作为评估值。

### 4. 房屋建筑物

本次纳入评估范围内的房屋建筑物主要为企业外购的商品楼，位于上海市长宁新华路的鸿发苑，由鸿日房地产有限公司建成，目前主要用于企业员工宿舍。

根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质，本次评估对企业外购用于员工宿舍，采用市场法进行评估。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格（不含税）作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行交易日期修正；
- f. 进行区域因素修正；
- g. 进行个别因素修正；
- h. 求得比准价格，调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

#### 5. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

##### 1) 对于车辆重置全价的确定

选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=购置价+购置税+牌照费

购置税率为10%。

##### 2) 电子设备重置全价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

## (2) 综合成新率的确定

1)对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察修正值综合确定。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正值

### ①理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）  
×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限  
×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

### ②现场勘查修正值的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上作出现场勘查修正值。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正系数

2)对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

## 6. 长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用主要为企业租赁的办公室装潢费，评估人员抽查了长期待摊费用原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。根



据核查情况，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益，故以长期待摊费用核实后的账面值确认评估值。

#### 7. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

#### 8. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收款项、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、长期借款和递延所得税负债。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

### 八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

#### （二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

#### （三）现场调查

资产评估专业人员于2018年12月31日至2019年1月11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资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“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

资产评估专业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，资产评估专业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

资产评估专业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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

## 2. 尽职调查

资产评估专业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，进行了必要的尽职调查。尽职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

资产评估专业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，从委托人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

资产评估专业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。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 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）一般假设

1. 假设评估基准日后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。
2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
3. 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。
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素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、方式与目前方向保持一致。
2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。
3. 假设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。
4. 假设评估基准日后被评估单位的房地产保持目前的市场竞争态势。
5. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。
6. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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资产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

本次资产评估采用资产基础法对泛海建设控股有限公司拟进行剥离后净资产市场价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

泛海建设控股有限公司评估基准日总资产账面价值 2,747,011.44 万元，评估价值 2,955,979.92 万元，评估增值 208,968.48 万元，增值率 7.61%；负债账面价值 1,851,134.08 万元，评估价值 1,851,134.08 万元，评估无增减值；剥离后净资产账面价值 895,877.36 万元，评估价值为 1,104,845.84 万元，评估增值 208,968.48 万元，增值率 23.33%。

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%

流动资产	1	2,025,056.34	2,184,451.00	159,394.66	7.87
非流动资产	2	721,955.10	771,528.92	49,573.82	6.87
长期股权投资	3	599,860.00	645,296.01	45,436.01	7.57
投资性房地产	4	116,000.00	116,000.00	-	-
固定资产	5	1,197.25	5,335.06	4,137.81	345.61
长期待摊费用	6	769.40	769.40	-	-
递延所得税资产	7	4,128.45	4,128.45	-	-
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>2,747,011.44</b>	<b>2,955,979.92</b>	<b>208,968.48</b>	<b>7.61</b>
流动负债	9	1,489,911.35	1,489,911.35	-	-
非流动负债	10	361,222.73	361,222.73	-	-
<b>负债总计</b>	<b>11</b>	<b>1,851,134.08</b>	<b>1,851,134.08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>12</b>	<b>895,877.36</b>	<b>1,104,845.84</b>	<b>208,968.48</b>	<b>23.33</b>

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

## 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）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1. 本次评估报告引用由立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 1 月 20 日出具的信会师报字[2019]第 ZI10006 号拟置出资产 2016 年 1 月-2018 年 11 月模拟合并财务报表审计报告。

2. 纳入本次评估范围内有投资性房地产，引用上海东洲房地产土地估价有限公司于 2019 年 01 月 10 日出具的沪东洲房估报字（2019）第 FA0041G05 号评估报告结论，评估值 1,160,000,000.00 元；

我公司引用以上报告已获本次评估的委托人及被评估单位同意，对于引用的报告，我们已履行土地估价报告与评估报告的专业衔接程序，我们对引用投资性房地产估价结果承担引用责任。

### （二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或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评估对象的法律权属提供保证。

### （三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

对于纳入评估范围内的房地产开发项目内的商品楼，主要通过核对图纸、查看检验记录、相关资料以及了解外部结构状况等进行现场核实；对于土石地基等隐蔽工程项目评估人员和企业相关人员按照工程图纸上尺寸和公司的相关财务结算资料进行比对复核后共同确认其相关主要参数。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）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

截止评估基准日，企业剥离后资产抵押担保情况如下表：

资产	融资主体	抵质押权人	抵质押起始时间	抵质押结束时间
上海董家渡项目-10号地块 二期在建工程	泛海建设控股有限 公司	中国对外经济贸易信托有限 公司	2017年11月1日	2019年10月8日
上海董家渡项目-10号地块 一期商业	泛海控股股份有限 公司	山东省国际信托股份有限公 司	2018年6月8日	2020年12月8日
京（2018）朝不动产权第 0000020号土地使用权	北京东风置业有限 公司	中信银行股份有限公司总行 营业部	2016年9月2日、 2017年5月24日	2021年7月29日、 2021年7月29日

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（七）本评估报告泛海建设控股有限公司存货中10#地使用了假设开发法进行评估，其后续建设成本为企业预估，并由评估人员进行核实的数值，如后续实际投入数值发生较大变化，评估结论可能会受到影响。

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 十二、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：武汉中央商务区股份有限公司、泛海建设控股有限公司和国家法律、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师不承担责任。

（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。

（五）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经出资企业备案（核准）后方可正式使用。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 01 月 20 日。

资产评估师： 郭云波

资产评估师： 彭文恒

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019 年 01 月 20 日



## 资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六、签名资产评估师的承诺函
- 附件七、资产评估机构备案文件
- 附件八、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 附件九、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件十、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件