



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美亿（洪湖）农业发展有限公司拟股权转让
涉及的合肥名流置业有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2020]第 1318 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 12 月 29 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4242020018202000302

资产评估报告名称： 美亿（洪湖）农业发展有限公司拟股权转让涉及的合肥名流置业有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 众联评报字[2020]第1318号

资产评估机构名称： 湖北众联资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 邓慧明(资产评估师)、杨涛(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

第一部分、声明.....	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	8
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日.....	23
第四部分、资产评估报告附件.....	24

第一部分、声明

声 明

美亿（洪湖）农业发展有限公司：

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

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

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

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

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

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

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

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

湖北众联资产评估有限公司接受美亿（洪湖）农业发展有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对美亿（洪湖）农业发展有限公司拟股权转让涉及的合肥名流置业有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：美亿（洪湖）农业发展有限公司拟股权转让，对所涉及的合肥名流置业有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为合肥名流置业有限公司股东全部权益；评估范围是合肥名流置业有限公司审计后的全部资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 8 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

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

截止评估基准日 2020 年 8 月 31 日，合肥名流置业有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 72,460.14 万元，负债为 54,777.32 万元，净资产 17,682.82 万元；评估后的股东全部权益为 66,269.11 万元，增值额为 48,586.29 万元，增值率 274.77%。

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

八、特别事项说明：

1.合肥名流置业有限公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 63,901.45 万元，借款期限为 2019 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 23 日。截至评估基准日，该合同项下借款余额为 53,487.45 万元。美好置业集团股份有限公司以其间接持有本公司 100%股权提供质押担保。合肥名流置业有限公司以持有的国有土地使用权提供抵押担保。美好置业集团股份有限公司、美好置业集团股份有限公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

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

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。

第三部分、资产评估报告正文

美亿（洪湖）农业发展有限公司拟股权转让 涉及的合肥名流置业有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2020]第 1318 号

美亿（洪湖）农业发展有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对美亿（洪湖）农业发展有限公司拟股权转让涉及的合肥名流置业有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

本次资产评估的委托人：美亿（洪湖）农业发展有限公司。

名称：美亿（洪湖）农业发展有限公司

统一社会信用代码：91421083MA494L5L5D

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：武汉经济技术开发区洪湖新滩合作区张家地村委办公楼 4 楼

法定代表人：冯娴

注册资本：叁亿圆整

成立日期：2018 年 6 月 21 日

经营范围：农业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务；农业机械设备设计、安装、维修、批零兼营；生态旅游观光服务；住宿服务；花卉、预包装食品、散装食品（含冷藏冷冻食品）批零兼营；农作物种植；水产养殖；农产品、水产品的收购、销售及初加工；饲料生产、销售；物流服务；园林绿化工程设计及施工；旅游业、农业项目的开发；广告设计、制作、代理、发布

(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)。

(二) 被评估单位概况

本次资产评估的被评估单位为:合肥名流置业有限公司。

公司名称:合肥名流置业有限公司

统一社会信用代码:91340123666206961A

住所:安徽省合肥市肥西县紫蓬山旅游开发区

法定代表人:何飞

注册资本:贰亿圆整

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期:2007-08-24

营业期限:2007-08-24至2027-08-23

经营范围:房地产开发、销售、租赁;旅游开发服务;酒店开发;建筑装饰材料的制造及销售。

1.基本情况

合肥名流置业有限公司成立于2007年8月,截至评估基准日,公司股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	美亿(洪湖)农业发展有限公司	20000	100%
	合计	20000	100%

2.近二年一期资产、财务、经营状况:

合肥名流置业有限公司近二年一期财务状况如下表所示:

合肥名流置业有限公司资产负债表

金额单位:人民币元

项 目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金	512,766.15	1,464,808.96	4,378.26
其他应收款	594,660,559.14	651,031,928.24	55,603,094.97
存货	129,428,068.59	129,428,068.59	129,428,068.59
其他流动资产	-	21,313.23	4,860.88
流动资产合计	724,601,393.88	781,946,119.02	185,040,402.70
非流动资产:			
固定资产	-	967.65	10,450.79

非流动资产合计	-	967.65	10,450.79
资产总计	724,601,393.88	781,947,086.67	185,050,853.49
流动负债：			
应付职工薪酬	-	1,076,009.45	54,540.42
应交税费	168,666.67	564,648.75	510,336.57
其他应付款	-	132,816.40	
一年内到期的非流动负债	534,874,538.86	-	
其他流动负债	12,730,014.02	2,184,846.59	
流动负债合计	547,773,219.55	3,958,321.19	564,876.99
非流动负债：			
长期借款	-	599,860,000.00	
非流动负债合计	-	599,860,000.00	
负债合计	547,773,219.55	603,818,321.19	564,876.99
所有者权益合计	176,828,174.33	178,128,765.48	184,485,976.50

合肥名流置业有限公司利润表

金额单位：人民币元

项 目	2020年1-8月	2019年度	2018年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	674,666.67	1,012,055.37	914,829.76
销售费用	-	-	-
管理费用	571,998.60	4,101,013.69	62,518.47
财务费用	61,441.30	1,241,904.46	226.56
加：其他收益	8,483.07	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	11,701.16
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,299,623.50	-6,354,973.52	-965,873.63
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	967.65	2,237.50	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,300,591.15	-6,357,211.02	-965,873.63
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,300,591.15	-6,357,211.02	-965,873.63

评估基准日数据由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字(2020)160235号审计报告，2019年度和2018年度财务数据由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，并分别出具了众环云审字(2020)2029号、众环云审字(2019)1430号审计报告，审计意见类型均为标准无保留意见。

合肥名流置业有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

3.委托人和被评估单位之间的关系

本次经济行为中，委托人为被评估单位的股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，美亿（洪湖）农业发展有限公司拟股权转让，湖北众联资产评估公司接受美亿（洪湖）农业发展有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的合肥名流置业有限公司股东全部权益在2020年8月31日的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是合肥名流置业有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

本次评估范围为合肥名流置业有限公司经审计的2020年8月31日资产负债表所列全部资产及相关负债，包括：流动资产和流动负债。

评估范围详见下表（金额单位：元）：

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	724,601,393.88
货币资金	512,766.15
其他应收款	594,660,559.14
存货	129,428,068.59
二、非流动资产合计	-
三、资产总计	724,601,393.88
四、流动负债合计	547,773,219.55

应交税费	168,666.67
一年内到期的非流动负债	534,874,538.86
其他流动负债	12,730,014.02
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	547,773,219.55
七、净资产（所有者权益）	176,828,174.33

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字(2020)160235号审计报告，意见类型为标准无保留意见。

1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次被评估单位申报的纳入评估的主要资产为存货--开发成本，详细情况如下：

开发成本明细如下：

科目名称	证号	项目名称	位置	项目状态	存货业态	土地面积
开发成本	肥西国用（2009）第2626号	B地块（未开发项目）	肥西县紫蓬山旅游开发区	在建	住宅（别墅）及商业	349.8亩
	肥西国用（2009）第2627号	C地块（未开发项目）	肥西县紫蓬山旅游开发区	未建	住宅（别墅）	409.2亩

1.1 证载情况

土地使用权证

证号	项目名称	座落	使用权类型	用途	终止日期	地号	图号	宗地面积
肥西国用（2009）第2626号	B地块（未开发项目）	肥西县紫蓬山旅游开发区	出让	商业、住宅	住宅2079年3月19日止、商业2049年3月19日止	18	16	349.8亩
肥西国用（2009）第2627号	C地块（未开发项目）	肥西县紫蓬山旅游开发区	出让	住宅、绿地	2079年3月19日止	19	16	409.2亩

1.2 规划指标

B地块：根据肥西县规划局规划设计要点通知书（肥规要字（2008222）号，规划容积率 ≤ 0.6 ，建筑密度 $< 25\%$ ，建筑限高 < 10 米，绿地率 $\geq 45\%$ ；根据规划设计要点要求，土地证载总面积为349.8亩（233316.6平方米），其中一类居住用地面积124.64亩，商业用地42.24亩，公园绿地面积182.92亩。

C地块：根据肥西县规划局规划设计要点通知书（肥规要字（2008223）号，规划容积率 ≤ 0.6 ，建筑密度 $< 25\%$ ，建筑限高 < 10 米，绿地率 $\geq 45\%$ ；根据规划设计要点

要求，土地证载总面积为 409.2 亩(272936.4 平方米)，其中一类居住用地面积 242.87 亩，公园绿地面积 166.33 亩。

1.2 项目工程进度

委估存货开发项目中 B、C 地块目前在做工程前期工作，尚未开工建设。

1.3 抵押情况

委估存货开发项目中 B、C 地块土地使用权均已办理了抵押，抵押权人为中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司，截止本次评估基准日上述抵押尚未解除。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日 2020 年 8 月 31 日各项资产及负债账面值引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环审字(2020)160235 号”标准无保留意见审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

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

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

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

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

六、评估依据

（一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与美亿（洪湖）农业发展有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 2.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；
- 3.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过修订，自2020年3月1日起施行）；
- 4.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017年2月24日第一次修正，2018年12月29日第二次修正）；
- 6.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委 财政部 证监会令第36号，2018年7月1日起正式实施)；
- 7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；
- 8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行）；
- 9.《关于调整增值税税率的通知》（财政部和国家税务总局财税〔2018〕32号，2018年5月1日起执行）；
- 10.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起执行)
- 11.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；
- 12.《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43号）；
- 13.其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

- 1.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 2.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

- 3.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6.《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）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1、企业营业执照；
- 2、国有土地使用证、国有土地出让合同及规划指标；
- 3、企业出资证明（公司章程等）；
- 4、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明著，由机械工业出版社出版于2011-11-01）；
- 2、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 3、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 4、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 5、评估人员现场勘察记录工作底稿及市场调查资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比

较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，更无法获知转让案例企业具体的财务报表信息资料，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。因公司经营开发项目 B、C 地块目前在做工程前期工作，尚未开工建设，未来相关收益及风险不能确定，因此不具备使用收益法的必要前提，本次评估不适宜采用收益法。

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

综上所述，本项目采用资产基础法进行评估。

1.关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款和存货。

(1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。对于人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

(2) 其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零，按经核实后的账面值作为其他应收款的评估值。

(3) 存货

纳入本次评估范围的存货为开发成本。

①评估方法的选择

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

②评估思路

假设开发法评估具体测算步骤：

- a.调查待开发房地产的基本情况;
- b.选择最佳的开发利用方式;
- c.估计开发建设期;
- d.预测开发完成后的房地产价值;
- e.估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、投资利息、开发利润、土地增值税、所得税;
- f.确定开发成本评估值。

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

③估价技术路线

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

则基本公式如下：

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

2.关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

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

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于2020年9月与

委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

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

（四）进行评估现场调查

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

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

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

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

4、根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据本次资产评估业务具体情况收集了资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料

进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

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

（七）编制出具评估报告

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

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

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

（二）特殊性假设

- 1、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致，无重要会计政策、会计估计变

更，所提供的财务会计资料、销售资料真实、准确、完整；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

3、假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4、假设被评估单位有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

5、假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

6、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。即假设资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或不受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

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

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对合肥名流置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估，得出合肥名流置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的评估结论如下：

（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	72,460.14	121,046.43	48,586.29	67.05
2	非流动资产	-	-	-	
3	资产总计	72,460.14	121,046.43	48,586.29	67.05
4	流动负债	54,777.32	54,777.32	-	-
5	非流动负债	-	-	-	

6	负债总计	54,777.32	54,777.32	-	-
7	净资产(所有者权益)	17,682.82	66,269.11	48,586.29	274.77

由上表表明，被评估单位纳入评估范围股东全部权益价值在2020年8月31日的评估结果为：总资产评估值121,046.43万元，增值48,586.29万元，增值率67.05%；总负债评估值54,777.32万元，无增减值；净资产评估值66,269.11万元，增值48,586.29万元，增值率274.77%。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

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

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

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

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

(三) 重大期后事项

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

(四) 其他需要说明的事项。

1.合肥名流置业有限公司向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款

63,901.45 万元，借款期限为 2019 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 23 日。截至评估基准日，该合同项下借款余额为 53,487.45 万元。美好置业集团股份有限公司以其间接持有本公司 100% 股权提供质押担保。合肥名流置业有限公司以持有的国有土地使用权提供抵押担保。美好置业集团股份有限公司、美好置业集团股份有限公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

2. 本次评估存货一开发成本中，土地规划指标及所涉及的房屋总建筑面积、房屋性质、销售统计数据以及可售业态等数据均以被评估单位提供的相关资料确定，若期后政府相关部门最终核定的指标与本次评估设定不一致时，则评估值需做相应调整。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

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

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

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

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

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

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

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

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

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二〇年十二月二十九日，是资产评估师形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司
二〇二〇年十二月二十九日

