

本报告依据中国资产评估准则编制

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让  
所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司100%股权项目  
涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益

# 资产评估报告

沃克森评报字（2022）第2281号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

## 目 录

<b>资产评估报告·声明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告·摘要</b> .....	<b>3</b>
<b>资产评估报告·正文</b> .....	<b>5</b>
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的 .....	12
三、 评估对象和评估范围 .....	13
四、 价值类型 .....	14
五、 评估基准日 .....	14
六、 评估依据 .....	14
七、 评估方法 .....	17
八、 评估程序实施过程和情况 .....	19
九、 评估假设 .....	21
十、 评估结论 .....	24
十一、 特别事项说明 .....	25
十二、 评估报告使用限制说明 .....	28
十三、 评估报告日 .....	28
<b>资产评估报告·附件</b> .....	<b>30</b>

## 资产评估报告·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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

**华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司**  
**拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权**  
**项目涉及的**  
**华御江（武汉）房地产开发有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估报告·摘要**

沃克森评报字（2022）第 2281 号

---

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权经济行为涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

**一、评估目的**

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及华御江（武汉）房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已根据《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

**二、评估对象与评估范围**

本次资产评估对象为华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的华御江（武汉）

房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

华御江（武汉）房地产开发有限公司评估基准日财务报表经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102290 号审计报告。

### 三、价值类型

市场价值。

### 四、评估基准日

2022 年 9 月 30 日。

### 五、评估方法

资产基础法。

### 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御江（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 189,872.73 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为-200,808.12 万元，减值额为 390,680.85 万元，减值率为 205.76%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

**华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司  
拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司100%股权  
项目涉及的  
华御江（武汉）房地产开发有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告·正文**

沃克森评报字（2022）第 2281 号

---

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权经济行为涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益在 2022 年 9 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、被评估单位及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**

公司名称：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

法定住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：俞建

注册资本：100000 万人民币

主要经营范围：一般经营项目是：企业管理咨询、商业运营管理咨询、体育

信息咨询、投资咨询、商务信息咨询、酒店管理咨询（均不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；供应链管理服务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；物业管理。

## （二）被评估单位概况

### 1、公司登记事项

名称：华御江（武汉）房地产开发有限公司

法定住所：武昌区徐家棚街道和平大道 750 号绿地国际金融城 A03 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-6

经营场所：武昌区徐家棚街道和平大道 750 号绿地国际金融城 A03 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-6

法定代表人：黄淑生

注册资本：190000 万人民币

经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

### 2、历史沿革

华御江（武汉）房地产开发有限公司成立于 2020 年 5 月 11 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 190000 万元人民币，实收资本 190000 万元人民币。截止评估基准日，华御江（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	190000	190000	100	100
合计	190000	190000	100	100

### 3、经营管理结构

公司设有董事长、董事、监事、总经理，职能部门有综合部、财务部。

### 4、长期股权投资单位概况



### （1）御江丰（武汉）房地产开发有限公司概况

- ① 企业名称：御江丰（武汉）房地产开发有限公司
- ② 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-2
- ③ 注册资本：1000 万人民币
- ④ 实缴资本：0 人民币
- ⑤ 法定代表人：向宇
- ⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K4YU24Y
- ⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- ⑧ 经营期限：
- ⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）2019 年 08 月 07 日至无固定期限
- ⑩ 股权结构：御江丰（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，经 武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 1000 万元人民币，实收资本 0.00 万元人民币。截止评估基准日，御江丰（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位: 万美元)		股权比例(单位: %)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

#### ⑪ 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	383,077.24
非流动资产	1.21
固定资产	1.21
递延所得税资产	0.00
资产总计	383,078.46
流动负债	400,866.62
非流动负债	36.40
负债合计	400,903.02
所有者权益	-17,824.56

## （2）御江轩（武汉）房地产开发有限公司概况

- ① 企业名称：御江轩（武汉）房地产开发有限公司
- ② 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-5
- ③ 注册资本：1000 万人民币
- ④ 实缴资本：0 人民币
- ⑤ 法定代表人：向宇
- ⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K4YTM1K
- ⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- ⑧ 经营期限：2019 年 08 月 07 日至无固定期限
- ⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

股权结构：御江轩（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 1000 万元人民币，实收资本 0.00 万元人民币。截止评估基准日，御江丰（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位: 万美元)		股权比例(单位: %)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

### ⑩ 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	895,076.38
非流动资产	2,914.09
固定资产	26.60
使用权资产	7.62
长期待摊费用	131.53
递延所得税资产	2,748.33
资产总计	897,990.47

资产	2022 年 9 月 30 日
流动负债	906,381.77
非流动负债	63.91
负债合计	906,445.67
所有者权益	-8,455.21

### （3）御江坤（武汉）房地产开发有限公司概况

- ① 企业名称：御江坤（武汉）房地产开发有限公司
- ② 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-4
- ③ 注册资本：1000 万人民币
- ④ 实缴资本：0 人民币
- ⑤ 法定代表人：向宇
- ⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K4YTW31
- ⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- ⑧ 经营期限：2019 年 08 月 07 日至无固定期限
- ⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

股权结构：御江坤（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 1000 万元人民币，实收资本 0.00 万元人民币。截止评估基准日，御江坤（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位: 万美元)		股权比例(单位: %)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

#### ⑩ 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	85,716.52

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权项目涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益资产评估报告

资产	2022 年 9 月 30 日
非流动资产	0.40
固定资产	0.40
资产总计	85,716.93
流动负债	137,854.72
非流动负债	0.00
负债合计	137,854.72
所有者权益	-52,137.79

**(4) 御宁（武汉）房地产开发有限公司概况**

- ① 企业名称：御宁（武汉）房地产开发有限公司
- ② 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-1
- ③ 注册资本：475000 万人民币
- ④ 实缴资本：375000 万人民币
- ⑤ 法定代表人：向宇
- ⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K4YU40L
- ⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- ⑧ 经营期限：2019 年 08 月 07 日至无固定期限
- ⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）
- ⑩ 股权结构：御宁（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 475000 万元人民币，实收资本 353,750.00 万元人民币。截止评估基准日，御宁（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位: 万美元)		股权比例(单位: %)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	475,000.00	353,750.00	100	100
合计	475,000.00	353,750.00	100	100

⑪ 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022 年 9 月 30 日
----	-----------------

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	28,216.40
非流动资产	390,426.30
投资性房地产	390,406.63
无形资产	19.67
递延所得税资产	0.00
资产总计	418,642.69
流动负债	245,445.19
非流动负债	0.00
负债合计	245,445.19
所有者权益	173,197.50

### （5）御江荣（武汉）房地产开发有限公司概况

- ① 企业名称：御江荣（武汉）房地产开发有限公司
- ② 注册地址：武昌区徐家棚街道和平大道绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-3
- ③ 注册资本：1000 万人民币
- ④ 实缴资本：0 人民币
- ⑤ 法定代表人：向宇
- ⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K51BB2D
- ⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- ⑧ 经营期限：2019 年 08 月 07 日至无固定期限
- ⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）
- ⑩ 股权结构：御江荣（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 12 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 1000 万元人民币，实收资本 1000 万元人民币。截止评估基准日，御江（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位: 万美元)		股权比例(单位: %)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0	100	0
合计	1000	0	100	0

⑪ 评估基准日财务状况：

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	28,216.40
非流动资产	390,426.30
投资性房地产	390,406.63
无形资产	19.67
递延所得税资产	0.00
资产总计	418,642.69
流动负债	245,445.19
非流动负债	0.00
负债合计	245,445.19
所有者权益	173,197.50

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司是华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司母公司，持有华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权；华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司是被评估单位华御江（武汉）房地产开发有限公司的母公司，持有华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权，被评估单位华御江（武汉）房地产开发有限公司为委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司的孙公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中未约定其它资产评估报告使用人；

国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及华御江（武汉）房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的

市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已根据《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

### 三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### 1、评估对象

本资产评估报告评估对象为华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值。

#### 2、评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。华御江（武汉）房地产开发有限公司评估基准日财务报表经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102290 号审计报告。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御江（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 189,872.73 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	10,411.52
非流动资产	353,750.00
长期股权投资	353,750.00
<b>资产总计</b>	<b>364,161.52</b>
流动负债	174,288.79
非流动负债	0.00
<b>负债合计</b>	<b>174,288.79</b>
<b>所有者权益</b>	<b>189,872.73</b>

注：上表财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

### 3、企业申报表外资产的类型、数量

华御江（武汉）房地产开发有限公司未申报表外资产。

### 4、引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

### 5、其他需要说明的问题

无。

## 四、价值类型

根据评估目的、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，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

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



### （一）经济行为依据

《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过)；
- 3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议通过)；
- 4、《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)；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正)；
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》((2017年4月21日财政部令第86号公布 根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改))；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议)；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议)；
- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；
- 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)；
- 11、《国家税务总局湖北省税务局财产和行为税处关于印发〈土地增值税征

管工作指引(试行)>的通知》（鄂税财行便函〔2021〕9号）；

12、 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三） 准则依据

- 1、 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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【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——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 11、 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 12、 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 13、 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 14、 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 15、 《资产评估准则术语 2020》；
- 16、 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》；

### （四） 权属依据

1、 项目《建设用地规划许可证》《不动产权证书》《建筑工程规划许可证》《施工许可证》《商品房预售许可证》；

2、 其他有关产权证明。

### （五） 取价依据

1、 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的资产清单和资产评估申报表；

## 2、资产评估机构收集的资料

- (1) 同花顺金融数据库；
- (2) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (3) 与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

#### 1、评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3)《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

#### 2、评估方法适用条件

##### (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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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部分权益价值评估；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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

## （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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

## （3）资产基础法

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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

## 3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

### （1）收益法适用性分析：

考虑华御江（武汉）房地产开发有限公司没有实质性业务，主要依靠投资收益，考虑到各长投单位在进行评估时已采用收益法进行了评估，本次评估不再对华御江（武汉）房地产开发有限公司采用收益法进行评估。

### （2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与华御江（武汉）房地产开发有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，

因此，本项目不适用于市场法。

### （3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

## （二）评估方法具体操作思路

本次评估采用资产基础法对华御江（武汉）房地产开发有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除华御江（武汉）房地产开发有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

① 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

② 其他债权性资产：主要是其他应收款、其他流动资产，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③ 长期股权投资：本次对投资比例为 100% 的单位，企业按成本法进行核算，评估时采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，以其评估后的股东全部权益的市场价值和股权比例，确定该项长期投资的评估值。

④ 负债：负债为其他应付款，资产评估师对企业的负债进行审查核实，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

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评

估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

## （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

## （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

## （四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

## （五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

## （六）评定估算形成结论

1、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，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

### （七）编制和提交评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

### （一）基本假设

#### 1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产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。

### 4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

## （二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供



而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

### （三）特定假设

1、 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、 华御江(武汉)房地产开发有限公司下属的长期股权投资单位-御江轩(武汉)房地产开发有限公司在开发的项目为“武汉长江中心 A 包 (B2、B3) 地块”项目，截至评估基准日，B2 地块已签订《国有建设用地出让合同》并缴纳全部土地出让金，已签订土地成交确认书，已取得建设用地规划许可证、土地使用权证、尚未办理建筑工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证，本次评估假设以项目已取得的《规划总平面图》完成开发为前提；

4、 华御江(武汉)房地产开发有限公司下属的长期股权投资单位-御江坤(武汉)房地产开发有限公司在开发的项目为“武汉长江中心 B 包 (C 地块) 项目”，截至评估基准日，C 地块已签订土地成交确认书，土地出让金尚未完全缴纳，尚未取得建设用地规划许可证、土地使用权证、建筑工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证，本次评估假设以项目已取得的《规划总平面图》完成开发为假设前提；

5、 华御江(武汉)房地产开发有限公司下属的长期股权投资单位御江丰(武汉)房地产开发有限公司、御江轩(武汉)房地产开发有限公司、御江坤(武汉)房地产开发有限公司、御宁(武汉)房地产开发有限公司目前的在开发项目人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估假设人防工程能够按照《湖北省防空地下室战时功能设置规则(试行)》的通知(鄂人防〔2021〕

31号）的规定，以其地上计容面积的6%确定人防建筑面积为假设前提。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御江（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 364,161.52 万元，评估值-26,519.33 万元，减值额为 390,680.85 万元，减值率为 107.28%；负债账面价值为 174,288.79 万元，评估值 174,288.79 万元，无增减值；所有者权益账面值为 189,872.73 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为-200,808.12 万元，减值额为 390,680.85 万元，减值率为 205.76%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	10,411.52	10,411.52	-	-
非流动资产	353,750.00	-36,930.85	-390,680.85	-110.44
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	353,750.00	-36,930.85	-390,680.85	-110.44
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产总计	364,161.52	-26,519.33	-390,680.85	-107.28
流动负债	174,288.79	174,288.79	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	174,288.79	174,288.79	-	-
净资产（所有者权益）	189,872.73	-200,808.12	-390,680.85	-205.76

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

## （二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的

相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告（中兴财光华审会字（2022）第 102290 号）披露如下“华御江公司之控股公司华夏幸福基业股份有限公司 2021 年度财务报表已由本所出具中兴财光华审会字（2022）第 111023 号审计报告，报告类型为带有‘与持续经营相关的重大不确定性’说明段的无保留意见报告，该事项会对华御江公司产生一定影响”。

提请报告使用人注意上述事项可能对本次经济行为的实现及本次评估结论产生的影响。

3、被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是华御江（武汉）房地产开发有限公司各长投股权投资单位收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

5、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

6、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

7、截至评估基准日，被评估单位及其长期股权投资单位的注册资本、实投资本状况如下：

序号	名称	注册资本（万元）	实投资本（万元）
1	华御江（武汉）房地产开发有限公司	190,000.00	190,000.00
2	御江丰（武汉）房地产开发有限公司	1,000.00	-
3	御江轩（武汉）房地产开发有限公司	1,000.00	-
4	御江坤（武汉）房地产开发有限公司	1,000.00	-
5	御宁（武汉）房地产开发有限公司	475,000.00	353,750.00

6	御江荣（武汉）房地产开发有限公司	1,000.00	-
---	------------------	----------	---

提请报告使用人注意被评估单位存在的实投资本不到位的情况可能对本次经济行为实现产生的影响。

8、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

9、华御江（武汉）房地产开发有限公司下属的长期股权投资单位-御江轩（武汉）房地产开发有限公司在开发的项目为“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目，截至评估基准日，B2 地块已签订《国有建设用地出让合同》并缴纳全部土地出让金，已签订土地成交确认书，已取得建设用地规划许可证、土地使用权证、尚未办理建筑工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证，本次评估假设以项目已取得的《规划总平面图》完成开发为前提，如后续确定的开发方案与《规划总平面图》产生差异，需对评估结论进行相应调整。

10、华御江（武汉）房地产开发有限公司下属的长期股权投资单位-御江坤（武汉）房地产开发有限公司在开发的项目为“武汉长江中心 B 包（C 地块）项目”，截至评估基准日，C 地块已签订土地成交确认书，土地出让金尚未完全缴纳，尚未取得建设用地规划许可证、土地使用权证、建筑工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证，本次评估假设以项目已取得的《规划总平面图》完成开发为前提，如后续确定的开发方案与《规划总平面图》产生差异，需对评估结论进行相应调整。

11、华御江（武汉）房地产开发有限公司下属的长期股权投资单位御江丰（武汉）房地产开发有限公司、御江轩（武汉）房地产开发有限公司、御江坤（武汉）房地产开发有限公司、御宁（武汉）房地产开发有限公司目前的在开发项目人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估假设人防工程能够按照《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31 号）的规定，以其地上计容面积的 6%确定人防建筑面积为假设前提。

12、被评估单位华御江（武汉）房地产开发有限公司及其下属的长期股权投资单位不存在未决事项和法律纠纷事项。

13、被评估单位华御江（武汉）房地产开发有限公司及其下属的长期股权投

资单位不涉及租赁、担保、或有负债等事项。

14、被评估单位华御江（武汉）房地产开发有限公司及其下属的长期股权投资单位不存在可能影响评估结论的重大期后事项。

15、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 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。

3、 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。

4、 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。

## 十三、 评估报告日

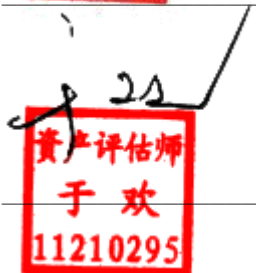
本评估报告日为 2022 年 12 月 1 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名: \_\_\_\_\_



资产评估师签名: \_\_\_\_\_



沃克森（北京）国际资产评估有限公司



二〇二二年十二月一日

## 资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估委托合同



华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让  
所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司100%股权项目  
涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益

## 资产评估说明

沃克森评报字（2022）第2281号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

## 目 录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明 .....	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分	资产评估说明 .....	3
第一章	评估对象和评估范围说明 .....	3
一、	评估对象与评估范围内容 .....	3
二、	实物资产的分布情况及特点 .....	4
三、	企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况 .....	4
四、	企业申报表外资产的类型、数量 .....	4
五、	引用其他机构报告 .....	4
第二章	资产核实情况总体说明 .....	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法 .....	6
三、	核实结论 .....	6
第三章	资产基础法评估技术说明 .....	7
一、	流动资产评估技术说明 .....	7
二、	长期股权投资评估技术说明 .....	9
三、	负债评估技术说明 .....	16
第四章	评估结论及分析 .....	18
一、	评估结论 .....	18
二、	评估价值与账面价值比较变动情况及说明 .....	18
三、	评估结论中溢价或者折价情况 .....	19
评估说明附件	.....	20
附件一	企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	20

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

# 企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 一、委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人为华夏幸福（深圳）运营管理有限公司，被评估单位为华御江（武汉）房地产开发有限公司。

### （一）委托人概况—华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

#### 1、注册情况

公司名称：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

法定住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：俞建

注册资本：100000 万人民币

主要经营范围：一般经营项目是：企业管理咨询、商业运营管理咨询、体育信息咨询、投资咨询、商务信息咨询、酒店管理咨询（均不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；供应链管理服务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；物业管理。

### （二）被评估单位—华御江（武汉）房地产开发有限公司

#### 1、注册情况

名称：华御江（武汉）房地产开发有限公司

法定住所：武昌区徐家棚街道和平大道750号绿地国际金融城A03地块二期C1栋1层1室-6

经营场所：武昌区徐家棚街道和平大道750号绿地国际金融城A03地块二期C1栋1层1室-6

法定代表人：黄淑生

注册资本：190000 万人民币

经营范围：房地产开发；物业管理。（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

华御江（武汉）房地产开发有限公司成立于 2020 年 5 月 11 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 190000 万元人民币，实收资本 190000 万元人民币。截止评估基准日，华御江（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	190000	190000	100	100
合计	190000	190000	100	100

## 3、经营管理结构

公司设有董事长、董事、监事、总经理，职能部门有综合部、财务部。

## 4、财务状况

企业在评估基准日的资产状况如下表所示：

资产		单位：人民币万元
		2022年9月30日
流动资产		10,411.52
非流动资产		353,750.00
长期股权投资		353,750.00
<b>资产总计</b>		<b>364,161.52</b>
流动负债		174,288.79
非流动负债		0.00
<b>负债合计</b>		<b>174,288.79</b>
<b>所有者权益</b>		<b>189,872.73</b>

## 5、会计制度和税收政策

### (1) 会计制度

华御江（武汉）房地产开发有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

### (2) 税收政策

华御江（武汉）房地产开发有限公司增值税税率为 13%、9%、6%，按应缴流转税额的 7%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 5%，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司是华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司母公司，持有华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司 100%股权；华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司是被评估单位华御江（武汉）房地产开发有限公司的母公司，持有华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权，被评估单位华御江（武汉）房地产开发有限公司为委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司的孙公司。

## 二、关于经济行为的说明

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及华御江（武汉）房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已根据《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （一）评估对象

评估对象为华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。华御江（武汉）房地产开发有限公司评估基准日财务报表经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102290 号审计报告。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御江（武汉）房地产开发有限公司纳

入评估范围的所有者权益账面价值为 189,872.73 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	10,411.52
非流动资产	353,750.00
长期股权投资	353,750.00
<b>资产总计</b>	<b>364,161.52</b>
流动负债	174,288.79
非流动负债	0.00
<b>负债合计</b>	<b>174,288.79</b>
<b>所有者权益</b>	<b>189,872.73</b>

### （三）经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产

本次评估范围不存在经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产。

### （四）评估范围内资产调账情况

本次评估范围内资产未发生过根据资产评估结果调账的事项。

### （五）不良资产核销或资产剥离情形

本公司近五年内不存在不良资产核销和资产剥离的情形。

### （六）需要说明的其他问题

无。

## 四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

### （一）历史年度进行的清产核资和资产评估情况

本公司近五年内未进行过清产核资和资产评估事项。

### （二）对未来经营有重要影响的重大合同和诉讼事项

- 1、本公司未签订对未来生产经营有重要影响的重大合同
- 2、本公司目前未发生影响未来生产经营的重大诉讼事项。



**(三) 评估范围内资产的抵押、质押、担保情况**

本次评估范围内资产不存在抵押、质押、担保情况。

**(四) 影响企业价值的账面未记录资产负债情况**

本公司不存在账面未记录的影响企业价值的资产和负债。

**六、资产负债清查情况的说明****1、清查范围、产权状况、实物资产分布地点及特点****(1) 清查范围**

本次资产清查范围与评估范围一致，具体资产类型有货币资金、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、其他应付款。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	104,115,191.71
货币资金	78,462.51
其他应收款	104,036,219.77
其他流动资产	509.43
<b>二、非流动资产合计</b>	3,537,500,000.00
长期股权投资	3,537,500,000.00
<b>三、资产总计</b>	3,641,615,191.71
<b>四、流动负债合计</b>	1,742,887,889.77
其他应付款	1,742,887,889.77
<b>五、非流动负债</b>	
<b>六、负债总计</b>	1,742,887,889.77
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	1,898,727,301.94

**(2) 主要资产状况****御江丰（武汉）房地产开发有限公司概况**

① 企业名称：御江丰（武汉）房地产开发有限公司

② 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-2

③ 注册资本：1000 万人民币

④ 实缴资本：0 人民币

⑤ 法定代表人：向宇

⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K4YU24Y

⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

⑧ 经营期限：

⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）2019年08月07日至无固定期限

⑩ 股权结构：御江丰（武汉）房地产开发有限公司成立于2019年8月7日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本1000万元人民币，实收资本0.00万元人民币。截止评估基准日，御江丰（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

⑪ 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022年9月30日
流动资产	383,077.24
非流动资产	1.21
固定资产	1.21
递延所得税资产	0.00
资产总计	383,078.46
流动负债	400,866.62
非流动负债	36.40
负债合计	400,903.02
所有者权益	-17,824.56

## (2) 御江轩（武汉）房地产开发有限公司概况

① 企业名称：御江轩（武汉）房地产开发有限公司

② 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-5

③ 注册资本：1000万人民币

④ 实缴资本：0人民币

⑤ 法定代表人：向宇

⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K4YTM1K

⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

⑧ 经营期限：2019年08月07日至无固定期限

⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

股权结构：御江轩（武汉）房地产开发有限公司成立于2019年8月7日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本1000万元人民币，实收资本0.00万元人民币。截止评估基准日，御江丰（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

⑩ 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022年9月30日
流动资产	895,076.38
非流动资产	2,914.09
固定资产	26.60
使用权资产	7.62
长期待摊费用	131.53
递延所得税资产	2,748.33
资产总计	897,990.47
流动负债	906,381.77
非流动负债	63.91
负债合计	906,445.67
所有者权益	-8,455.21

### (3) 御江坤（武汉）房地产开发有限公司概况

① 企业名称：御江坤（武汉）房地产开发有限公司

② 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-4

③ 注册资本：1000万人民币

④ 实缴资本：0人民币

⑤ 法定代表人：向宇

⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K4YTW31

⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

⑧ 经营期限：2019年08月07日至无固定期限

⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

股权结构：御江坤（武汉）房地产开发有限公司成立于2019年8月7日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本1000万元人民币，实收资本0.00万元人民币。截止评估基准日，御江坤（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

⑩ 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022年9月30日
流动资产	85,716.52
非流动资产	0.40
固定资产	0.40
资产总计	85,716.93
流动负债	137,854.72
非流动负债	0.00
负债合计	137,854.72
所有者权益	-52,137.79

#### (4) 御宁（武汉）房地产开发有限公司概况

① 企业名称：御宁（武汉）房地产开发有限公司

② 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-1

③ 注册资本：475000万人民币

④ 实缴资本：375000万人民币

⑤ 法定代表人：向宇

⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K4YU40L

⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

⑧ 经营期限：2019年08月07日至无固定期限

⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

⑩ 股权结构：御宁（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 475000 万元人民币，实收资本 353,750.00 万元人民币。截止评估基准日，御宁（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	475,000.00	353,750.00	100	100
合计	475,000.00	353,750.00	100	100

⑪ 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	28,216.40
非流动资产	390,426.30
投资性房地产	390,406.63
无形资产	19.67
递延所得税资产	0.00
资产总计	418,642.69
流动负债	245,445.19
非流动负债	0.00
负债合计	245,445.19
所有者权益	173,197.50

#### (5) 御江荣（武汉）房地产开发有限公司概况

- ① 企业名称：御江荣（武汉）房地产开发有限公司
- ② 注册地址：武昌区徐家棚街道和平大道绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-3
- ③ 注册资本：1000 万人民币
- ④ 实缴资本：0 人民币
- ⑤ 法定代表人：向宇
- ⑥ 统一社会信用代码：91420106MA4K51BB2D
- ⑦ 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- ⑧ 经营期限：2019 年 08 月 07 日至无固定期限

⑨ 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

⑩ 股权结构：御江荣（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 12 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 1000 万元人民币，实收资本 1000 万元人民币。截止评估基准日，御宁（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0	100	0
合计	1000	0	100	0

⑪ 评估基准日财务状况：

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	28,216.40
非流动资产	390,426.30
投资性房地产	390,406.63
无形资产	19.67
递延所得税资产	0.00
资产总计	418,642.69
流动负债	245,445.19
非流动负债	0.00
负债合计	245,445.19
所有者权益	173,197.50

2、清查工作的组织

对纳入评估范围内的资产于 2022 年 11 月进行了全面清查，清查工作由财务部、办公室等部门共同组织。清查过程如下：

(1) 货币资金：收集银行对账单。

(2) 往来款项：纳入本次评估范围的往来账主要有其他应收账款、其他应付款等，通过查阅相关合同凭证，分析往来款项的真实性及回收可能性。

(3) 长期股权投资：收集和查阅投资合同、章程、营业执照、财务报表资料，核实投资成本、投资关系、投资比例以及其真实性、正确性。

3、清查结果

通过资产清查、核实，评估范围内的资产未重、未漏；根据清查情况，按照目前的会计制度和会计准则，公司未对申报的资产和负债进行调整。

## 七、未来经营和收益状况预测说明

考虑华御江（武汉）房地产开发有限公司没有实质性业务，主要依靠投资收益，未对其未来经营和收益状况进行预测。

## 八、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、经济行为文件；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、生产经营统计资料；
- 7、其他资料。

(此页无正文,为华夏幸福(武汉)房地产开发有限公司拟转让持有的华御江(武汉)房地产开发有限公司100%股权项目涉及的华御江(武汉)房地产开发有限公司股东全部权益资产评估项目“关于进行资产评估的有关事项说明”签章页)

法定代表人(签字):



华夏幸福(深圳)运营管理有限公司(盖章)



年 月 日



（此页无正文，为华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权项目涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益资产评估项目“关于进行资产评估的有关事项说明”签章页）

法定代表人（签字）：



华御江（武汉）房地产开发有限公司（盖章）



年 月 日

## 第三部分 资产评估说明

### 第一章 评估对象和评估范围说明

#### 一、 评估对象与评估范围内容

##### 1、 评估对象

本资产评估报告评估对象为华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益。

##### 2、 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的华御江（武汉）房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。华御江（武汉）房地产开发有限公司评估基准日财务报表经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102290 号审计报告。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御江（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的净资产账面价值为 189,872.73 万元。

##### 3、 委托评估的资产类型、账面金额

具体资产类型有货币资金、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、其他应付款。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	10,411.52
非流动资产	353,750.00
长期股权投资	353,750.00
递延所得税资产	0.00
<b>资产总计</b>	<b>364,161.52</b>
流动负债	174,288.79
<b>负债合计</b>	<b>174,288.79</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>189,872.73</b>

注：上表财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

##### 4、 委托评估的资产权属状况（含应当评估的相关负债）

根据企业申报，资产评估机构委派评估专业人员到现场参与企业的资产清查工作。

经清查核实，委托评估的资产均归被评估单位所有，负债为被评估单位应当承担的债务。

## 二、 实物资产的分布情况及特点

无。

## 三、 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

无。

## 四、 企业申报表外资产的类型、数量

无。

## 五、 引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程

#### （一）清查核实的人员组织：

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，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同所约定的事项，沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2022 年 11 月对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

由具有丰富资产评估经验的人员组成评估小组，具体执行资产评估事宜。根据华御江（武汉）房地产开发有限公司的资产情况，按照专业分别安排收益法评估专业人员、流动资产及负债评估专业人员、房地产评估专业人员和设备评估专业人员等进入现场。

#### （二）实施时间和过程

在整个清查核实过程中，评估专业人员对华御江（武汉）房地产开发有限公司进行了详细的清查，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核查、验证，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要地市场调查和交易价格比较，用以确定资产和负债的客观存在。

#### 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

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，按照评估机构提供的资产评估申报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的填报，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提交的资产评估申报明细表

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申报明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 3、 现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，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调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

#### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估专业人员根据现场实地调查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以便做到：账、表、实相符。

#### 5、被评估单位经营状况调查

评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- (1) 调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；
- (2) 调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；
- (3) 调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；
- (4) 调查了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；
- (5) 调查了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- (6) 调查了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- (7) 调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- (8) 调查了解企业的税收及其他优惠政策；
- (9) 调查收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- (10) 调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估专业人员没有发现影响资产核实的事项。

## 三、核实结论

通过资产核实，评估范围内的资产未重、未漏，各项资产权属清晰，不存在盘盈、盘亏和报废事项，达到资产评估准则的要求。

根据核实情况，按照目前的会计制度和会计准则，我们未对申报的资产和负债进行调整。

### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### （一）评估范围

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、其他应收款及其他流动资产。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

		单位：元
序号	科目名称	账面价值
1、	货币资金	78,462.51
2-1、	其他应收款合计	104,036,219.77
2-2、	减：坏账准备	0.00
2-3、	其他应收款净额	104,036,219.77
3、	其他流动资产	509.43
4、	流动资产合计	104,115,191.71

##### （二）评估操作过程

流动资产评估过程主要划分为以下三个阶段：

###### 第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动资产评估申报明细表。

###### 第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对以确保其与总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场调查：评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的

现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”，并对存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的残次冷背情况进行了重点查看与了解。

4、现场访谈：评估专业人员向被评估单位相关人员询问了库存商品的采购模式，以及存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

5、清查结果：本次评估未发现账实、账表不一致的情况。

### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

## （三）评估方法

### 1、货币资金

#### （1）银行存款

纳入评估范围的银行存款账面价值为 78,462.51 元，共有 2 个银行账户，均为人民币账户。

评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

经上述评估程序，银行存款评估值为 78,462.51 元。

经采用上述评估方法对货币资金进行评估，货币资金评估值为 1,719.26 元，无增减值。

### 2、其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 104,036,219.77 元，未计提坏账准备，其他应收款净额为 104,036,219.77 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付账款、应收利息等以外的其他各种应收及暂付款项。

在本次评估中，评估专业人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行

了相关替代程序，抽查了原始凭证。其他应收款以核实后的账面值确定评估值。

本次纳入评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 0.00 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 104,036,219.77 元。

### 3、其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 509.43 元，核算内容为尚未抵扣的增值税进项税额。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 509.43 元。

## （四）评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

科目名称	单位：元			
	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	78,462.51	78,462.51	0.00	0.00
其他应收款合计	104,036,219.77	104,036,219.77	0.00	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款净额	104,036,219.77	104,036,219.77	0.00	0.00
其他流动资产	509.43	509.43	0.00	0.00
流动资产合计	104,115,191.71	104,115,191.71	0.00	0.00

评估结果增减值分析：

流动资产评估值为 104,115,191.71 元，无评估增减值变化。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围

纳入评估范围的长期股权投资账面余额 3,537,500,000.00 元，未计提减值准备，长期股权投资账面价值 3,537,500,000.00 元，核算内容全部为对外投资项目。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	单位：元	
				投资成本	账面价值
1、	御江丰（武汉）房地产开发有限公司	2019-8	100		
2、	御江轩（武汉）房地产开发有限公司	2019-8	100		
3、	御江坤（武汉）房地产开发有限公司	2019-8	100		



华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权涉及的  
华御江（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
4	御宁（武汉）房地产开发有限公司	2019-8	100	3,537,500,000.00	3,537,500,000.00
5	御江荣（武汉）房地产开发有限公司	2019-8	100		
	合计			3,537,500,000.00	3,537,500,000.00
	减：长期股权投资减值准备				
	长期股权投资账面净额			3,537,500,000.00	3,537,500,000.00

## （二）被投资单位概况

### 1、御江丰（武汉）房地产开发有限公司概况

（1）企业名称：御江丰（武汉）房地产开发有限公司

（2）注册地址：武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-2

（3）注册资本：1000 万人民币

（4）实缴资本：0 人民币

（5）法定代表人：向宇

（6）统一社会信用代码：91420106MA4K4YU24Y

（7）企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

（8）经营期限：

（9）经营范围：房地产开发；物业管理。（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）2019 年 08 月 07 日至无固定期限

（10）股权结构：御江丰（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，经 武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 1000 万元人民币，实收资本 0.00 万元人民币。截止评估基准日，御江丰（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

### （11）评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	383,077.24
非流动资产	1.21
固定资产	1.21

资产	2022年9月30日
递延所得税资产	0.00
资产总计	383,078.46
流动负债	400,866.62
非流动负债	36.40
负债合计	400,903.02
所有者权益	-17,824.56

## 2、御江轩（武汉）房地产开发有限公司概况

- (1) 企业名称：御江轩（武汉）房地产开发有限公司
- (2) 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-5
- (3) 注册资本：1000 万人民币
- (4) 实缴资本：0 人民币
- (5) 法定代表人：向宇
- (6) 统一社会信用代码：91420106MA4K4YTM1K
- (7) 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- (8) 经营期限：2019 年 08 月 07 日至无固定期限
- (9) 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）
- (10) 股权结构：御江轩（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 1000 万元人民币，实收资本 0.00 万元人民币。截止评估基准日，御江丰（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

### (11) 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022年9月30日
流动资产	895,076.38
非流动资产	2,914.09
固定资产	26.60
使用权资产	7.62

资产	2022 年 9 月 30 日
长期待摊费用	131.53
递延所得税资产	2,748.33
资产总计	897,990.47
流动负债	906,381.77
非流动负债	63.91
负债合计	906,445.67
所有者权益	-8,455.21

### 3、御江坤（武汉）房地产开发有限公司概况

(1) 企业名称：御江坤（武汉）房地产开发有限公司

(2) 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-4

(3) 注册资本：1000 万人民币

(4) 实缴资本：0 人民币

(5) 法定代表人：向宇

(6) 统一社会信用代码：91420106MA4K4YTW31

(7) 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

(8) 经营期限：2019 年 08 月 07 日至无固定期限

(9) 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

(10) 股权结构：御江坤（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 1000 万元人民币，实收资本 0.00 万元人民币。截止评估基准日，御江坤（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

(11) 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022 年 9 月 30 日
流动资产	85,716.52
非流动资产	0.40
固定资产	0.40

资产	2022年9月30日
资产总计	85,716.93
流动负债	137,854.72
非流动负债	0.00
负债合计	137,854.72
所有者权益	-52,137.79

#### 4、御宁（武汉）房地产开发有限公司概况

(1) 企业名称：御宁（武汉）房地产开发有限公司

(2) 注册地址：武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-1

(3) 注册资本：475000 万人民币

(4) 实缴资本：375000 万人民币

(4) 法定代表人：向宇

(5) 统一社会信用代码：91420106MA4K4YU40L

(6) 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

(7) 经营期限：2019 年 08 月 07 日至无固定期限

(8) 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

(9) 股权结构：御宁（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 475000 万元人民币，实收资本 353,750.00 万元人民币。截止评估基准日，御宁（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	475,000.00	353,750.00	100	100
合计	475,000.00	353,750.00	100	100

(10) 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022年9月30日
流动资产	28,216.40
非流动资产	390,426.30
投资性房地产	390,406.63
无形资产	19.67
递延所得税资产	0.00

资产	2022年9月30日
资产总计	418,642.69
流动负债	245,445.19
非流动负债	0.00
负债合计	245,445.19
所有者权益	173,197.50

#### 5、御江荣（武汉）房地产开发有限公司概况

(1) 企业名称：御江荣（武汉）房地产开发有限公司

(2) 注册地址：武昌区徐家棚街道和平大道绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-3

(3) 注册资本：1000 万人民币

(4) 实缴资本：0 人民币

(4) 法定代表人：向宇

(5) 统一社会信用代码：91420106MA4K51BB2D

(6) 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

(7) 经营期限：2019 年 08 月 07 日至无固定期限

(8) 经营范围：房地产开发；物业管理。（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）

(9) 股权结构：御江荣（武汉）房地产开发有限公司成立于 2019 年 8 月 12 日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本 1000 万元人民币，实收资本 0.00 万元人民币。截止评估基准日，御宁（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0
合计	1000	0.00	100	0

(10) 评估基准日财务状况：

单位：万元

资产	2022年9月30日
流动资产	28,216.40
非流动资产	390,426.30
投资性房地产	390,406.63
无形资产	19.67
递延所得税资产	0.00

资产	2022年9月30日
资产总计	418,642.69
流动负债	245,445.19
非流动负债	0.00
负债合计	245,445.19
所有者权益	173,197.50

### （三）评估操作过程

核实过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

资产评估机构对评估范围的长期股权投资构成情况进行初步了解，设计了评估技术方案和评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写长期股权投资评估申报表。

#### 第二阶段：现场调查阶段

评估专业人员查阅了被评估单位长期股权投资明细账、总账、记账凭证，查阅了被投资单位公司章程、出资验资报告，核实了长期股权投资账面记载的真实性，以及长期股权投资的投资日期、原始投资额、持股比例等。评估专业人员对被投资单位展开全面现场调查。

#### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类长期股权投资的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估计算表，撰写长期股权投资评估技术说明。

### （四）评估方法

评估专业人员对被评估单位的长期股权投资实施了必要的清查程序，收集了相关法律文件，了解了投资情况，并抽取部分凭证进行验证。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，根据投资比例、权益核算方法以及被投资单位的经营状况对长期投资进行评估。

本次对投资比例为 100%的单位，企业按成本法进行核算，评估时采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，以其评估后的股东全部权益的市场价值和股权比例，确定该项长期投资的评估值。

详细评估过程见本公司出具的下列评估技术说明：

1、《华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权涉及的御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益资产评估说明〔沃克森评报字（2022）第×××号〕（共四册第二册）》；

### （五）评估结果

按照上述评估方法，长期股权投资投资成本 3,537,500,000.00 元、账面价值 3,537,500,000.00 元，评估值-369,308,461.67 元，评估减值 3,906,808,461.67 元，减值率 110.44%，评估减值的原因受房地产市场持续下行的影响，御江丰（武汉）房地产开发有限公司、御江轩（武汉）房地产开发有限公司、御江坤（武汉）房地产开发有限公司、御宁（武汉）房地产开发有限公司开发项目的存货-开发成本评估值均低于账面成本。

## 三、负债评估技术说明

### （一）评估范围

本次评估范围内流动负债资产主要为其他应付款。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元	
科目名称	账面价值
其他应付款	1,742,887,889.77
流动负债合计	1,742,887,889.77

### （二）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，在此基础上安排了评估人员；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始

记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场访谈：评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

### （三）评估方法

其他应付款：纳入评估范围内的其他应付款账面值为 1,742,887,889.77 元，为应付的关联企业的往来款。

评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 1,742,887,889.77 元。

### （四）评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
其他应付款	1,742,887,889.77	1,742,887,889.77	0.00	0.00
流动负债合计	1,742,887,889.77	1,742,887,889.77	0.00	0.00

综上，负债评估值 1,742,887,889.77 元，无评估增减值。



## 第四章 评估结论及分析

### 一、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日2022年9月30日，华御江（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为364,161.52万元，评估值-26,519.33万元，减值额为390,680.85万元，减值率为107.28%；负债账面价值为174,288.79万元，评估值174,288.79万元，无增减值；所有者权益账面值为189,872.73万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为-200,808.12万元，减值额为390,680.85万元，减值率为205.76%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	10,411.52	10,411.52	-	-
非流动资产	353,750.00	-36,930.85	-390,680.85	-110.44
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	353,750.00	-36,930.85	-390,680.85	-110.44
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>364,161.52</b>	<b>-26,519.33</b>	<b>-390,680.85</b>	<b>-107.28</b>
流动负债	174,288.79	174,288.79	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>174,288.79</b>	<b>174,288.79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>189,872.73</b>	<b>-200,808.12</b>	<b>-390,680.85</b>	<b>-205.76</b>

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

净资产评估减值 390,680.85 万元，减值率 205.76%，其中：

长期股权投资评估减值 390,680.85 万元，减值率 110.44%，减值原因为受房地产市场持续下行的影响，御江丰（武汉）房地产开发有限公司、御江轩（武汉）房地产开发有限公司、御江坤（武汉）房地产开发有限公司、御宁（武汉）房地产开发有限公司开发项目的存货-开发成本评估值均低于账面成本。

### 三、评估结论中溢价或者折价情况

本次评估结果未考虑由于控股权因素产生的溢价和少数股东权益产生的折价对评估对象价值的影响，同时不涉及流动性对评估结论的影响。

## 评估说明附件

附件一 企业关于进行资产评估有关事项的说明

附件二 长期股权投资评估技术说明

## 附件2:

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让  
所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司100%股权  
项目资产评估说明附件二  
之  
御江轩（武汉）房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

# 资产评估说明

沃克森评报字（2022）第2281号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

## 目 录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
第一章	评估对象和评估范围说明	3
一、	评估对象与评估范围内容	3
二、	实物资产的分布情况及特点	4
三、	企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况	5
四、	企业申报表外资产的类型、数量	5
五、	引用其他机构报告	5
第二章	资产核实情况总体说明	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
三、	核实结论	7
第三章	资产基础法评估技术说明	8
一、	流动资产评估技术说明	8
二、	机器设备类固定资产	31
三、	长期待摊费用	35
四、	递延所得税资产	35
五、	使用权资产	35
六、	负债评估技术说明	35
第四章	收益法评估技术说明	40
一、	评估对象	40
二、	收益法的应用前提及选择的理由和依据	40
三、	收益预测的假设条件	41
四、	企业经营、资产、财务分析	42
五、	尽职调查与资产核实情况说明	60
六、	评估计算及分析过程	63
七、	评估值测算过程与结果	76
八、	非经营性、溢余资产、负债的评估和少数股东全部权益价值	77
九、	股东全部权益的市场价值确定	77
十、	收益法初步价值结论	78
第五章	评估结论及分析	79
一、	评估结论	79
二、	评估价值与账面价值比较变动情况及说明	81
三、	评估结论中溢价或者折价情况	81
评估说明附件		82
附件一	企业关于进行资产评估有关事项的说明	82

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人为华夏幸福（深圳）运营管理有限公司，被评估单位为御江轩（武汉）房地产开发有限公司。

#### （一）委托人概况—华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

##### 1、注册情况

公司名称：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

法定住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：俞建

注册资本：100000 万人民币

主要经营范围：一般经营项目是：企业管理咨询、商业运营管理咨询、体育信息咨询、投资咨询、商务信息咨询、酒店管理咨询（均不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；供应链管理服务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；物业管理。

#### 2、被评估单位—御江轩（武汉）房地产开发有限公司

##### 1、注册情况

企业名称：御江轩（武汉）房地产开发有限公司

注册地址：武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-5

注册资本：1000 万人民币

实缴资本：0 人民币

法定代表人：向宇

统一社会信用代码：91420106MA4K4YTM1K

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2019年08月07日至无固定期限



经营范围：房地产开发；物业管理。（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

御江轩（武汉）房地产开发有限公司成立于2019年8月7日，经武汉市武昌区市场监督管理局批准，由华御江（武汉）房地产开发有限公司出资组建，公司注册资本1000万元人民币，实收资本0.00万元人民币。截止评估基准日，御江丰（武汉）房地产开发有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额(单位：万美元)		股权比例(单位：%)	
	认缴出资额	实缴出资额	认缴股权比例	实缴股权比例
华御江（武汉）房地产开发有限公司	1000	0.00	100	0.00
合计	1000	0.00	100	0.00

## 5、基准日财务状况

评估基准日的资产状况如下表所示：

资产	单位：人民币万元
	2022年9月30日
流动资产	895,076.38
非流动资产	2,914.09
固定资产	26.60
使用权资产	7.62
长期待摊费用	131.53
递延所得税资产	2,748.33
资产总计	897,990.47
流动负债	906,381.77
非流动负债	63.91
负债合计	906,445.67
所有者权益	-8,455.21

以上财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了无保留的专项（或年度报表）审计报告。

## 7、会计制度和税收政策

### （1）会计制度

御江轩（武汉）房地产开发有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

### （2）税收政策

御江轩（武汉）房地产开发有限公司增值税税率为 13%、9%、6%，按应缴流转税额的 7%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 5%，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

## （二）委托人与被评估单位的关系

委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司是华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司母公司，持有华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司 100%股权；华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司是被评估单位华御江（武汉）房地产开发有限公司的母公司，持有华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权，被评估单位华御江（武汉）房地产开发有限公司为委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司的孙公司，御江轩（武汉）房地产开发有限公司为华御江（武汉）房地产开发有限公司的子公司。

## 二、关于经济行为的说明

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及华御江（武汉）房地产开发有限公司的长期股权投资单位-御江轩（武汉）房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已根据《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （一）评估对象

评估对象为华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权所涉及的御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的御江轩（武汉）房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债，具体评估范围如下：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	895,076.38
非流动资产	2,914.09
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	26.60
在建工程	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	-
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	131.53
递延所得税资产	2,748.33
其他非流动资产	-
资产总计	897,990.47
流动负债	906,381.77
非流动负债	63.91
负债合计	906,445.68
净资产（所有者权益）	-8,455.21

### （三）经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产

本次评估范围不存在经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产。

### （四）评估范围内资产调账情况

本次评估范围内资产未发生过根据资产评估结果调账的事项。

### （五）不良资产核销或资产剥离情形

本公司近五年内不存在不良资产核销和资产剥离的情形。

### （六）需要说明的其他问题

无。

## 四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人

与评估机构协商确定的。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

### （一）历史年度进行的清产核资和资产评估情况

本公司近五年内未进行过清产核资和资产评估事项。

### （二）对未来经营有重要影响的重大合同和诉讼事项

- 1、本公司未签订对未来生产经营有重要影响的重大合同
- 2、本公司目前未发生影响未来生产经营的重大诉讼事项。

### （三）评估范围内资产的抵押、质押、担保情况

本次评估范围内资产不存在抵押、质押、担保情况。

### （四）影响企业价值的账面未记录资产负债情况

本公司不存在账面未记录的影响企业价值的资产和负债。

## 六、资产负债清查情况的说明

### 1、清查范围、产权状况、实物资产分布地点及特点

#### （1）清查范围

本次资产清查范围与评估范围一致，具体资产类型有货币资金、其他应收款、存货-开发成本、其他流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产、使用权资产、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、其他流动负债、合同负债、递延所得税负债。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	8,950,763,785.00
货币资金	620,914,622.76
其他应收款	2,020,610,978.00
存货	6,060,625,942.36
其他流动资产	248,612,241.88
<b>二、非流动资产合计</b>	29,140,865.26
固定资产	266,047.04
长期待摊费用	1,315,325.85
递延所得税资产	27,483,334.84
使用权资产	76,157.53
<b>三、资产总计</b>	8,979,904,650.26
<b>四、流动负债合计</b>	9,063,817,655.22
应付票据及应付账款	255,838,304.55
应付职工薪酬	6,197,117.50

应交税费	247,339.63
其他应付款	5,637,261,122.54
其他流动负债	261,270,311.08
合同负债	2,903,003,459.92
五、非流动负债合计	639,081.30
递延所得税负债	639,081.30
六、负债总计	9,064,456,736.52
七、净资产（所有者权益）	-84,552,086.26

## （2）主要资产产权状况

存货类资产主要为御江轩（武汉）房地产开发有限公司开发的“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目。“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目位于规划路与中部次干道交汇处。项目用地四至为东至武汉市土地整理储备中心储备用地，南至武汉市土地整理储备中心储备用地，西至武汉市土地整理储备中心储备用地，北至武汉市土地整理储备中心储备用地。目前 B3 地块已取得项目《建设用地规划许可证》（武自规地[2020]090 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》（鄂(2020)武汉市市不动产权第 0000853 号）、《建设工程规划许可证》（武自规(昌)建[2020]030 号）、《建筑工程施工许可证》（4201062020121400214B4001）、《商品房预售许可证》（武房开预售[2021]858 号、武房开预售[2021]412 号、武房开预售[2021]635 号、武房开预售[2021]350 号）、《房屋面积预测报告》等资料；B2 地块已签订《国有建设用地使用权出让合同》，全部缴纳土地出让金，签订《土地成交确认书》，已办理《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》，尚未办理《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等。

根据 B3 地块的《不动产权证书》（鄂(2020)武汉市市不动产权第 0000853 号），土地登记情况详见下表：

权利人	御江轩（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区规划路与中部次干道交汇处，武汉滨江商务核心区 A 包（B3 地块）
不动产单元号	420106002012GB00034W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅用地、商业服务
面积	土地使用权面积 21867.52 平方米
使用期限	国有建设用地使用权城销住宅用地 2020 年 12 月 02 日起至 2090 年 12 月 01 日止；商业服务 2020 年 12 月 02 日起至 2060 年 12 月 01 日止

根据 B2 地块的《不动产权证书》（鄂（2022）武汉市市不动产权第 000586 号），土地登记状况详见下表：

权利人	御江轩（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区规划路与中部次干道交汇处
不动产单元号	420106002012GB00023W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途 用途	城镇住宅用地、商服用地
面积	土地使用权面积 22026.32 平方米
使用期限	国有建设用地使用权城镇住宅用地 2022 年 06 月 29 日起至 2092 年 06 月 28 日止；商服用地 2022 年 06 月 29 日起至 2062 年 06 月 28 日止。

根据产权持有人提供的 B3 地块的《建设工程规划许可证》及附图及 B2 地块的规划总平面图，项目分地块的经济技术指标如下：

B3 经济技术指标表

用地面积	m <sup>2</sup>	21872
容积率		6.13
总建筑面积	m <sup>2</sup>	190359
地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	140992
其中	地上计容建筑面积	m <sup>2</sup> 134160
	其中	商业建筑面积 m <sup>2</sup> 2840
		住宅及配套建筑面积 m <sup>2</sup> 131320
		其中
		住宅 m <sup>2</sup> 129190
		社区服务站 m <sup>2</sup> 500
		社区文化站 m <sup>2</sup> 800
		社区体育站 m <sup>2</sup> 200
		消防控制中心 m <sup>2</sup> 120
		物业管理用房 m <sup>2</sup> 510
	地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup> 6832
	其中	避难兼设备层 m <sup>2</sup> 5551
		架空层 m <sup>2</sup> 1281
地下总建筑面积（不计容）	m <sup>2</sup>	49367
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	5468
建筑最高高度	(m)	209.4
建筑密度		0.25
绿地率		0.31
住宅总户数		602
配建停车位	辆	1230

根据 B2 地块规划总平面图，项目 B2 地块经济技术指标如下：

B2 地块经济技术指标表

用地面积	m <sup>2</sup>	22031
容积率		9.4

总建筑面积		m <sup>2</sup>	266371	
地上总建筑面积		m <sup>2</sup>	216526	
其中	地上计容建筑面积		m <sup>2</sup> 204490	
	其中	商业商务建筑面积		m <sup>2</sup> 142280
		其中	商业	m <sup>2</sup> 1434
			办公	m <sup>2</sup> 140431
			物业管理用房	m <sup>2</sup> 415
		住宅及配套建筑面积		m <sup>2</sup> 62210
		其中	住宅	m <sup>2</sup> 60650
	养老服务站		m <sup>2</sup> 780	
	卫生服务站		m <sup>2</sup> 780	
	地上不计容建筑面积		m <sup>2</sup> 12036	
	其中	避难层及设备层		m <sup>2</sup> 11320
		其中	架空层	m <sup>2</sup> 716
地下总建筑面积		m <sup>2</sup>	49845	
地下计容建筑面积（商业）		m <sup>2</sup>	2500	
地下不计容建筑面积		m <sup>2</sup>	47345	
其中	其中	设备机房	m <sup>2</sup> 13498	
		机动车库（其中人防面积 20319 m <sup>2</sup> ）	m <sup>2</sup> 33847	
建筑占地面积		m <sup>2</sup>	5508	
建筑密度			0.25	
绿地率			0.3	
住宅总户数		户	308	
配建停车位		辆	858	

注：经与企业访谈了解，目前人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估根据关于印发《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31号）规定，结合与企业访谈了解，以其地上计容面积的6%确定人防建筑面积

本次评估范围内的B3地块已出具房屋面积预测报告，以上部分的销售面积按照房屋面积预测报告书确认，预测成果如下：

单位：m<sup>2</sup>

栋号	房屋结构	房屋层次	房屋建筑面积	其中					
				住宅面积	商业面积	办公面积	物业用房面积	社区用房面积	其它面积
R2号楼	钢筋混凝土	61	54,189.35	50,112.08	409.75	/	/	/	3,667.52
R3号楼	钢筋混凝土	30	18,514.07	17,374.00		/	242.11	731.55	166.41
R4号楼	钢筋混凝土	31	10,585.03	9,721.38		/	/	839.80	23.85
R5号楼	钢筋混凝土	61	54,188.36	50,112.60	417.33	/	/		3,658.43
S2号楼	钢筋混凝土	2	664.54	/	664.54	/	/	/	1
S3号楼	钢筋混凝土	2	664.54	/	664.54	/	/	/	1
S4号楼	钢筋混凝土	2	664.54	1	664.54	/	/	1	/
RP2号楼(物业用房)	钢筋混凝土	2	517.11	1		/	369.37	/	147.74
门房	钢筋混凝土	1	7.80	1		/	7.80		/
合计			139,995.34	127,320.06	2,820.70	/	619.28	571.35	7,663.95

评估范围内的B2地块尚未进行面积预测绘，按照其总平面图指标确定其收益面积，明细如下：

单位：m<sup>2</sup>

B2 地块可售统计	
办公	140,431.00
商业	1,434.00
住宅	60,650.00

项目可售指标汇总如下：

单位：m<sup>2</sup>或个（车位为个）

B2 地块、B3 地块可售指标合计	
住宅	187,970.06
商业	4,254.70
办公	140,431.00
车位	2,088.00

截至评估基准日，项目销售状况如下：

序号	项目	状态	面积（m <sup>2</sup> 或个）
1	住宅	已售	68,273.35
		未售	119,696.71
2	公寓	未售	140,431.00
3	底商	已售	0.00
		未售	1,247.55
4	商墅	未售	3,007.15
5	车位	已售	247.00
		未售	1,841.00

注：B3 项目商业部分 S2、S3、S4 号楼实际用途为商墅，其产品业态与销售价格与二期底商商业有较大区别，B2 地块部分规划用途为办公，实际用途为公寓的公寓楼。本次评估按照产品用途及销售模式对其进行了区分。

委估资产不存在抵押、担保等其他权利限制。

### （3）实物状况

于现场勘察日项目正在进行开发建设，宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气），红线内临水、临路、临电。工程形象进度如下：

1) R2 楼电梯机房屋面工程施工完成，61 层以下砌体结构施工完成，大屋面防水保护层

施工完成，54 层以下梯间抹灰施工完成，20 层以下公区抹灰施工完成；

2) R3 楼梯间地面施工完成 75%；

3) R4 楼梯间地面施工全部完成；

4) R5 楼大屋面区域砌体、抹灰施工完成，60 层以下砌体结构施工完成，



#### 40 层以下梯间

抹灰施工完成，20 层以下公区抹灰施工完成少量。

5) R2 楼北立面 16-25 层单元窗框调整完成 100%，层间龙骨安装完成 100%，岩棉安装完成 50%；

6) R2 楼 25 以上层单元窗框调整完成 90%；

7) R2 楼东、南、西立面 16-25 层玻璃安装完成 90%；

8) R2 楼东立面栏河立柱安装完成 100%；

9) R3 楼 3-31 层玻璃安装完成 60%；

10) R4 楼北立面 3-31 层玻璃安装完成 100%，东立面岩棉安装完成 100%，

#### 西立面玻璃安

装完成 70%，南立面岩棉安装完成 100%，背衬板安装完成 80%，玻璃安装完成 50%；

11) R5 楼东、南(1-13 轴)、西立面 3-15 层背衬板安装完成 90%，玻璃安装完成 70%。

#### 2、清查工作的组织

对纳入评估范围内的资产于 2022 年 11 月进行了全面清查，清查工作由财务部、办公室等部门共同组织。清查过程如下：

(1) 货币资金：收集银行对账单。

(2) 往来款项：纳入本次评估范围的往来账主要有应收账款、预付账款、其他应收款、应付账款、预收账款、其他应付款等，通过查阅相关合同凭证，分析往来款项的真实性及回收可能性。

(3) 存货：提供该评估项目的《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售证》、《房屋面积测算技术报告书》、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估专业人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、合同负债明细表等资料，对评估范围内开发成本的具体楼号、房

号进行确认，并根据确认后的开发成本明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发成本明细表确定评估范围。

(4) 固定资产：包括设备类资产。

对电子设备进行了详细的清查。在清查过程中，管理人员对所有实物资产全部进行了详细的盘点，重点核对了设备的规格型号、数量、使用状况，并对残损报废、闲置设备进行了登记。

(5) 应交税费：查看明细账和原始凭证，核实计提正确性及真实性。

(6) 应付职工薪酬：取得企业相关薪酬制度，查阅原始凭证，核实计提正确性及真实性。

### 3、清查结果

通过资产清查、核实，评估范围内的资产未重、未漏；根据清查情况，按照目前的会计制度和会计准则，公司未对申报的资产和负债进行调整。

## 七、未来经营和收益状况预测说明

通过调查、研究、分析公司资产经营情况的现状及各项历史指标，结合公司的发展计划和长远规划，考虑国家宏观经济政策的影响和公司所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，对企业未来经营及收益状况进行预测。

### 1、所处行业发展状况

#### (1) 供应状况

1-10月，武汉市新建商品房批准预售 97196 套，批准预售面积 1213.27 万平方米，同比减少 48.98%；其中，新建商品住房批准预售 77844 套，批准预售面积 896.25 万平方米，同比减少 54.98%。住房租赁企业 457 家。

1-10月，房地产开发用地供应 161 宗（含出让、租赁和还建用地划拨），总面积 674.73 公顷，同比减少 33.50%；其中，住宅用地供应 100 宗，总面积 448.67 公顷，同比减少 40.97%。

#### (2) 交易状况

1-10月，新建商品房网签销售 124588 套，网签销售面积 1396.48 万平方米，同比减少 34.03%；其中，新建商品住房网签销售 93301 套，网签销售面积 1052.23 万平方米，同比减少 42.96%。10月，新建商品住房网签销售 7564 套，网签销售面积 87.12 万平方米，环比减少 2.65%，同比减少 33.78%。

1-10月,存量房成交69804套,成交面积696.01万平方米,同比减少20.05%;其中,存量住房成交65571套,成交面积638.15万平方米,同比减少22.45%。10月,存量住房成交4852套,成交面积47.92万平方米,环比减少41.87%,同比减少6.71%。

## 2、企业历史生产经营状况

截至评估基准日,有部分住宅已对外销售,其他尚未开始销售,已售部分的销售面积及回款状况如下:

业态类型	项目	面积	签约金额	已回款	未回款
住宅	已售	68,273.35	277,090.81	276,345.85	744.95
	未售	59,046.71	-	-	-
	合计	127,320.06	277,090.81	280,433.64	-
公寓	已售	-	-	-	-
	未售	140,431.00	-	-	-
商墅	已售	664.54	3,124.12	1,563.57	1,560.55
	合计	664.54	3,124.12	3,219.82	-
底商	已售	-	-	-	-
	未售	827.08	-	-	-
车位	已售	247.00	6,673.78	6,673.78	-
	未售	1,841.00	-	-	-
	合计	2,088.00	-	6,676.53	-

## 3、企业未来收入、成本、费用等预测过程和结果

### (1) 未来收入预测表:

序号	项目/年份	单位	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	物业销售收入		37,321.40	107,131.01	132,640.50	133,304.34	146,059.08	111,286.74	45,233.92	41,030.02
(一)	住宅类销售收入		22,762.56	88,070.42	88,070.42	88,070.42	88,070.42	66,052.82	-	-
(二)	非住宅类销售收入		14,558.84	19,060.59	44,570.08	45,233.92	57,988.66	45,233.92	45,233.92	41,030.02
1	公寓销售									
1.1	销售单价	元/平方米	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14
1.2	总销售数量	平方米	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00
1.3	销售比例			5%	15%	15%	20%	15%	15%	15%
1.4	签约金额	万元	-	12,754.74	38,264.23	38,264.23	51,018.97	38,264.23	38,264.23	38,264.23
1.5	销售收入	万元	-	12,754.74	38,264.23	38,264.23	51,018.97	38,264.23	38,264.23	38,264.23
2	住宅销售									
2.1	销售单价	元/平方米	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99
2.2	总销售数量	平方米	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71
2.3	销售比例			5%	20%	20%	20%	15%		
2.4	签约金额	万元	22,017.61	88,070.42	88,070.42	88,070.42	88,070.42	66,052.82	-	-
2.5	销售收入	万元	22,762.56	88,070.42	88,070.42	88,070.42	88,070.42	66,052.82	-	-
3	底商销售									
3.1	销售单价	万元/平方米	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50
3.2	总销售数量	平方米	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55
3.3	销售比例					20%	20%	20%	20%	20%
3.4	签约金额	万元	-	-	-	663.84	663.84	663.84	663.84	663.84
3.5	销售收入	万元	-	-	-	663.84	663.84	663.84	663.84	663.84
4	商墅销售									
4.1	销售单价	元/平方米	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76
4.2	总销售数量	平方米	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61
4.3	销售比例			100%						
4.4	签约金额	万元	10,896.31	-	-	-	-	-	-	-
4.5	销售收入	万元	12,456.89	-	-	-	-	-	-	-
5	停车位销售									
5.1	销售单价	万元/个	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62
5.2	总销售数量	个	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00
5.3	销售比例			5%	15%	15%	15%	15%	15%	5%
5.4	签约金额	万元	2,101.95	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	2,101.95
5.5	销售收入	万元	2,101.95	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	2,101.95

### (2) 成本支出状况预测表:

序号	项目	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	土地成本	7,214.75							513,716.79
2	开发成本	62,603.86	86,934.30	55,680.35	39,259.86	18,850.02	6,023.18	3,116.76	360,752.25

合计		69,818.61	86,934.30	55,680.35	39,259.86	18,850.02	6,023.18	3,116.76	874,469.04
----	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	------------

## (3) 销售费用预测表:

年度	历年合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
金额	6,031.03	1,748.49	4,285.24	5,305.62	5,332.17	5,842.36	4,451.47	1,809.36	1,641.20

## (4) 管理费用预测表:

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
金额	746.43	2,142.62	2,652.81	2,666.09	2,921.18	2,225.73	904.68	820.60

## 4、近三年企业存在的关联交易情况

无。

## 八、资料清单

- 1、资产评估申报表;
- 2、经济行为文件;
- 3、审计报告;
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件;
- 5、重大合同、协议等;
- 6、生产经营统计资料;
- 7、其他资料。

(此页无正文,为华夏幸福(武汉)房地产开发有限公司拟转让持有的华御江(武汉)房地产开发有限公司100%股权所涉及华御江(武汉)房地产开发有限公司的长期股权投资单位-御江轩(武汉)房地产开发有限公司的股东全部权益资产评估项目“关于进行资产评估有关事项说明”签章页)

法定代表人(签字):



华夏幸福(深圳)运营管理有限公司(盖章)



年 月 日

（此页无正文，为华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权所涉及华御江（武汉）房地产开发有限公司的长期股权投资单位-御江轩（武汉）房地产开发有限公司的股东全部权益资产评估项目“关于进行资产评估有关事项说明”签章页）

法定代表人（签字）：



御江轩（武汉）房地产开发有限公司（盖章）



## 第三部分 资产评估说明

### 第一章 评估对象和评估范围说明

#### 一、 评估对象与评估范围内容

##### 1、 评估对象

评估对象为华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权所涉及的御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益。

##### 2、 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的御江轩（武汉）房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债，具体评估范围如下：

项 目	账面价值
流动资产	895,076.38
非流动资产	2,914.09
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	26.60
在建工程	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	-
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	131.53
递延所得税资产	2,748.33
其他非流动资产	-
<b>资产总计</b>	<b>897,990.47</b>
流动负债	906,381.77
非流动负债	63.91
<b>负债合计</b>	<b>906,445.68</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-8,455.21</b>

御江轩（武汉）房地产开发有限公司评估基准日财务报表经过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102290 号审计报告。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，御江轩（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的净资产账面价值为-8,455.21 万元。

### 3、委托评估的资产类型、账面金额

具体资产类型有货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税、使用权资产、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、其他流动负债、合同负债、递延所得税负债。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币万元

资产	2022年9月30日
流动资产	895,076.38
非流动资产	2,914.09
固定资产净额	26.60
长期待摊费用	131.53
递延所得税资产	2,748.33
<b>资产总计</b>	<b>897,990.47</b>
流动负债	906,381.77
非流动负债	63.91
<b>负债合计</b>	<b>906,445.68</b>
<b>所有者权益</b>	<b>-8,455.21</b>

注：上表财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

### 4、委托评估的资产权属状况（含应当评估的相关负债）

根据企业申报，资产评估机构委派评估专业人员到现场参与企业的资产清查工作，并对存货、固定资产等进行重点清查。

经清查核实，委托评估的资产均归被评估单位所有，负债为被评估单位应当承担的债务。

## 二、实物资产的分布情况及特点

实物资产主要为存货和电子设备。

存货类资产主要为御江轩（武汉）房地产开发有限公司开发的“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目。“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目位于规划路与中部次干道交汇处。项目用地四至为东至武汉市土地整理储备中心储备用地，南至武汉市土地整理储备中心储备用地，西至武汉市土地整理储备中心储备用地，北至武汉市土地整理储备中心储备用地。目前 B3 地块已取得项目《建设



用地规划许可证》（武自规地[2020]090号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》（鄂（2020）武汉市市不动产权第0000853号）、《建设工程规划许可证》（武自规（昌）建[2020]030号）、《建筑工程施工许可证》（4201062020121400214B4001）、《商品房预售许可证》（武房开预售[2021]858号、武房开预售[2021]412号、武房开预售[2021]635号、武房开预售[2021]350号）、《房屋面积预测报告》等资料；B2地块已签订《国有建设用地使用权出让合同》，已全部缴纳土地出让金，签订《土地成交确认书》，目前已办理《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》，尚未办理《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等。

电子设备主要为御江轩（武汉）房地产开发有限公司办公用的电脑等电子设备及办公家具。截止评估基准日，设备保养维修及时、使用正常。

### 三、 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

无。

### 四、 企业申报表外资产的类型、数量

无。

### 五、 引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程

#### （一）清查核实的人员组织：

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，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同所约定的事项，沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2022 年 11 月对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

由具有丰富资产评估经验的人员组成评估小组，具体执行资产评估事宜。根据御江轩（武汉）房地产开发有限公司的资产情况，按照专业分别安排收益法评估专业人员、流动资产及负债评估专业人员、房产评估专业人员、土地评估专业人员和设备评估专业人员等进入现场。

#### （二）实施时间和过程

在整个清查核实过程中，评估专业人员对御江轩（武汉）房地产开发有限公司进行了详细的清查，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核查、验证，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要地市场调查和交易价格比较，用以确定资产和负债的客观存在。

#### 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

评估专业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，按照评估机构提供的资产评估申报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的填报，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提交的资产评估申报明细表

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申报明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 3、 现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，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调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

#### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估专业人员根据现场实地调查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以便做到：账、表、实相符。

#### 5、被评估单位经营状况调查

评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- (1) 调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；
- (2) 调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；
- (3) 调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；
- (4) 调查了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；
- (5) 调查了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- (6) 调查了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- (7) 调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- (8) 调查了解企业的税收及其他优惠政策；
- (9) 调查收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- (10) 调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估专业人员没有发现影响资产核实的事项。

## 三、核实结论

通过资产核实，评估范围内的资产未重、未漏，各项资产权属清晰，不存在盘盈、盘亏和报废事项，达到资产评估准则的要求。

根据核实情况，按照目前的会计制度和会计准则，我们未对申报的资产和负债进行调整。

### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### （一）评估范围

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货及其他流动资产。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

		单位：元
序号	科目名称	账面价值
1、	货币资金	620,914,622.76
2-1、	其他应收款合计	2,020,634,978.00
2-2、	减：坏账准备	24,000.00
2-3、	其他应收款净额	2,020,610,978.00
3-1、	存货合计	6,060,625,942.36
3-2、	减：存货跌价准备	0.00
3-3、	存货净额	6,060,625,942.36
4、	其他流动资产	248,612,241.88
5、	流动资产合计	8,950,763,785.00

##### （二）评估操作过程

流动资产评估过程主要划分为以下三个阶段：

###### 第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料 and 填写流动资产评估申报明细表。

###### 第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对以确保其与总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、销售合同与发票，以及部分记账凭证等评估相

关资料。

3、现场调查：评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的存货进行了抽盘，填写了“存货勘查表”，并对存货的情况进行了重点查看与了解。

4、现场访谈：评估专业人员向被评估单位相关人员询问了存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

5、清查结果：本次评估未发现账实、账表不一致的情况。

### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

## （三）评估方法

### 1、货币资金

#### （1）银行存款

纳入评估范围的银行存款账面价值为 567,035,756.92 元，共有 7 个银行账户，均为人民币账户。

评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

经上述评估程序，银行存款评估值为 567,035,756.92 元。

#### （2）其他货币资金

纳入评估范围的其他货币资金账面价值为 53,878,865.84 元，系交通银行股份有限公司湖北省分行水果湖支行的按揭保证金账户。

评估专业人员核实了账户对账单以及相关原始凭证，对其他货币资金存款账户进行了函证，确认账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

经上述评估程序，其他货币资金评估值为 53,878,865.84 元。

经采用上述评估方法对货币资金进行评估，货币资金评估值为 620,914,622.76 元，无增减值。

### 2、其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 2,020,634,978.00 元，计提坏账准备 24,000.00 元，其他应收款净额为 2,020,610,978.00 元，核算内容为被评估单位除预付账款等以外的关联公司的往来款等款项。

在本次评估中，评估专业人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据。
组合一：应收本公司关联方、政府有关机构等款项	此类应收款项根据以往历史经验，发生预期信用损失风险极低。
组合二：应收合作方款项。	本组合为应收合作方款项，不同于一般客户的风险，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项余额进行信用风险组合分类
组合三：其他应收客户款项	本组合为除组合一、组合二及单项计提坏账准备的其他应收款项之外的其他应收款，本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类

对于组合三种考虑到款项已经存在一定的回收风险，在分析历史回收数据的基础上，按照账龄计提评估风险损失。本次评估的风险损失比例如下：

账龄	风险损失预计比例（%）
1年（含1年）以下	5
1-2（含2年）年	10
2-3年（含3年）	30
3-5（含4年）年	50
5年以上	100

本次评估中对其他应收款中应收沈娅芳的押金金额合计为 80,000.00 元，账龄为 2-3 年，参考组合三的预计风险损失的计提比例，确定其坏账损失为 24,000.00 元，其他应收款中的其他应收款项均为本公司关联方往来款项，其不能收回的可能性极低，未考虑其预计风险损失。

纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 24,000.00 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 2,020,610,978.00 元。

### 3、存货

评估基准日存货账面余额 6,060,625,942.36 元，核算内容为开发成本。评估基准日存货计提跌价准备 0 元，存货账面价值 6,060,625,942.36 元。

#### (1)存货概况

存货类资产主要为御江轩（武汉）房地产开发有限公司开发的“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目。“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目位于规划路与中部次干道交汇处。项目用地四至为东至武汉市土地整理储备中心储备用地，南至武汉市土地整理储备中心储备用地，西至武汉市土地整理储备中心储备用地，北至武汉市土地整理储备中心储备用地。目前 B3 地块已取得项目《建设用地规划许可证》（武自规地[2020]090 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》（鄂(2020)武汉市市不动产权第 0000853 号）、《建设工程规划许可证》（武自规(昌)建[2020]030 号）、《建筑工程施工许可证》（4201062020121400214B4001）、《商品房预售许可证》（武房开预售[2021]858 号、武房开预售[2021]412 号、武房开预售[2021]635 号、武房开预售[2021]350 号）、《房屋面积预测报告》等资料；B2 地块已签订《国有建设用地使用权出让合同》，全部缴纳土地出让金，签订《土地成交确认书》，已办理《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》，尚未办理《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等。

#### 1) 权益状况

根据 B3 地块的《不动产权证书》（鄂(2020)武汉市市不动产权第 0000853 号），土地登记情况详见下表：

权利人	御江轩（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区规划路与中部次干道交汇处，武汉滨江商务核心区 A 包（B3 地块）
不动产单元号	420106002012GB00034W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅用地、商业服务
面积	土地使用权面积 21867.52 平方米
使用期限	国有建设用地使用权城销住宅用地 2020 年 12 月 02 日起至 2090 年 12 月 01 日止；

商业服务 2020 年 12 月 02 日起至 2060 年 12 月 01 日止

根据 B2 地块的《不动产权证书》（鄂（2022）武汉市市不动产权第 000586 号），土地登记状况详见下表：

权利人	御江轩（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区规划路与中部次干道交汇处
不动产单元号	420106002012GB00023W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途 用途	城镇住宅用地、商服用地
面积	土地使用权面积 22026.32 平方米
使用期限	国有建设用地使用权城镇住宅用地 2022 年 06 月 29 日起至 2092 年 06 月 28 日止；商服用地 2022 年 06 月 29 日起至 2062 年 06 月 28 日止。

根据产权持有人提供的 B3 地块的《建设工程规划许可证》及附图及 B2 地块的规划总平面图，项目分地块的经济技术指标如下：

B3 经济技术指标表

用地面积		m <sup>2</sup>	21872		
容积率			6.13		
总建筑面积		m <sup>2</sup>	190359		
地上总建筑面积		m <sup>2</sup>	140992		
其中	地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	134160		
	其中	商业建筑面积	m <sup>2</sup>	2840	
		住宅及配套建筑面积	m <sup>2</sup>	131320	
		其中	住宅	m <sup>2</sup>	129190
			社区服务站	m <sup>2</sup>	500
			社区文化站	m <sup>2</sup>	800
			社区体育站	m <sup>2</sup>	200
			消防控制中心	m <sup>2</sup>	120
			物业管理用房	m <sup>2</sup>	510
	地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	6832		
其中	避难兼设备层	m <sup>2</sup>	5551		
	架空层	m <sup>2</sup>	1281		
地下总建筑面积（不计容）		m <sup>2</sup>	49367		
建筑占地面积		m <sup>2</sup>	5468		
建筑最高高度		(m)	209.4		
建筑密度			0.25		
绿地率			0.31		
住宅总户数			602		
配建停车位		辆	1230		

根据 B2 地块规划总平面图，项目 B2 地块经济技术指标如下：



## B2 地块经济技术指标表

B2 地块经济技术指标表			
用地面积		m <sup>2</sup>	22031
容积率			9.4
总建筑面积		m <sup>2</sup>	266371
地上总建筑面积		m <sup>2</sup>	216526
其中			
地上计容建筑面积		m <sup>2</sup>	204490
其中			
商业商务建筑面积		m <sup>2</sup>	142280
其中			
商业		m <sup>2</sup>	1434
办公		m <sup>2</sup>	140431
物业管理用房		m <sup>2</sup>	415
住宅及配套建筑面积		m <sup>2</sup>	62210
其中			
住宅		m <sup>2</sup>	60650
养老服务站		m <sup>2</sup>	780
卫生服务站		m <sup>2</sup>	780
地上不计容建筑面积		m <sup>2</sup>	12036
其中			
避难层及设备层		m <sup>2</sup>	11320
架空层		m <sup>2</sup>	716
地下总建筑面积		m <sup>2</sup>	49845
其中			
地下计容建筑面积（商业）		m <sup>2</sup>	2500
地下不计容建筑面积		m <sup>2</sup>	47345
其中			
设备机房		m <sup>2</sup>	13498
机动车库（其中人防面积 20319 m <sup>2</sup> ）		m <sup>2</sup>	33847
建筑占地面积		m <sup>2</sup>	5508
建筑密度			0.25
绿地率			0.3
住宅总户数		户	308
配建停车位		辆	858

注：经与企业访谈了解，目前人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估根据关于印发《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31号）规定，结合与企业访谈了解，以其地上计容面积的6%确定人防建筑面积

本次评估范围内的 B3 地块已出具房屋面积预测报告，以上部分的销售面积按照房屋面积预测报告书确认，预测成果如下：

单位：m<sup>2</sup>

栋号	房屋结构	房屋层次	房屋建筑面积	其中					
				住宅面积	商业面积	办公面积	物业用房面积	社区用房面积	其它面积
R2 号楼	钢筋混凝土	61	54,189.35	50,112.08	409.75	/	/	/	3,667.52
R3 号楼	钢筋混凝土	30	18,514.07	17,374.00	/	/	242.11	731.55	166.41
R4 号楼	钢筋混凝土	31	10,585.03	9,721.38	/	/	/	839.80	23.85
R5 号楼	钢筋混凝土	61	54,188.36	50,112.60	417.33	/	/	/	3,658.43
S2 号楼	钢筋混凝土	2	664.54	/	664.54	/	/	/	1
S3 号楼	钢筋混凝土	2	664.54	/	664.54	/	/	/	1
S4 号楼	钢筋混凝土	2	664.54	1	664.54	/	/	1	/
RP2 号楼(物业用房)	钢筋混凝土	2	517.11	1	/	/	369.37	/	147.74
门房	钢筋混凝土	1	7.80	1	/	/	7.80	/	/
合计			139,995.34	127,320.06	2,820.70	/	619.28	571.35	7,663.95

评估范围内的 B2 地块尚未进行面积预测绘，按照其总平面图指标确定其收益面积，明细如下：

单位：m<sup>2</sup>

B2 地块可售统计	
办公	140,431.00
商业	1,434.00
住宅	60,650.00

项目可售指标汇总如下：

单位：m<sup>2</sup>或个（车位为个）

B2 地块、B3 地块可售指标合计	
住宅	187,970.06
商业	4,254.70
办公	140,431.00
车位	2,088.00

截至评估基准日，项目销售状况如下：

序号	项目	状态	面积（m <sup>2</sup> 或个）
1	住宅	已售	68,273.35
		未售	119,696.71
2	公寓	未售	140,431.00
3	底商	已售	0.00
		未售	1,247.55
4	商墅	未售	3,007.15
5	车位	已售	247.00
		未售	1,841.00

注：B3 项目商业部分 S2、S3、S4 号楼实际用途为商墅，其产品业态与销售价格与二年底商商业有较大区别，B2 地块部分规划用途为办公，实际用途为公寓的公寓楼。本次评估按照产品用途及销售模式对其进行了区分。

委估资产不存在抵押、担保等其他权利限制。

## 2) 实物状况

纳入评估范围的存货-开发成本为御江轩（武汉）房地产开发有限公司开发的位于武汉市武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目。项目土地使用权总面积为 43,903.00 平方米，规划总建筑面积为 456,730.00 平方米。

根据产权持有人提供的资料，于现场勘察日项目正在进行开发建设，宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气），红线内临水、临路、临电。工程形象进度如下：

1) R2 楼电梯机房屋面工程施工完成, 61 层以下砌体结构施工完成, 大屋面防水保护层

施工完成, 54 层以下梯间抹灰施工完成, 20 层以下公区抹灰施工完成;

2) R3 楼梯间地面施工完成 75%;

3) R4 楼梯间地面施工全部完成;

4) R5 楼大屋面区域砌体、抹灰施工完成, 60 层以下砌体结构施工完成, 40 层以下梯间

抹灰施工完成, 20 层以下公区抹灰施工完成少量。

5) R2 楼北立面 16-25 层单元窗框调整完成 100%, 层间龙骨安装完成 100%, 岩棉安装完成 50%;

6) R2 楼 25 以上层单元窗框调整完成 90%;

7) R2 楼东、南、西立面 16-25 层玻璃安装完成 90%;

8) R2 楼东立面栏河立柱安装完成 100%;

9) R3 楼 3-31 层玻璃安装完成 60%;

10) R4 楼北立面 3-31 层玻璃安装完成 100%, 东立面岩棉安装完成 100%, 西立面玻璃安

装完成 70%, 南立面岩棉安装完成 100%, 背衬板安装完成 80%, 玻璃安装完成 50%;

11) R5 楼东、南(1-13 轴)、西立面 3-15 层背衬板安装完成 90%, 玻璃安装完成 70%。

## (2) 评估过程

评估工作主要分以下阶段进行:

### ① 复核评估明细表

评估专业人员听取企业评估范围的情况介绍, 核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况, 在此基础上对评估表格完善补齐。

### ② 搜集资料

评估专业人员已收集该评估项目的《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工

程施工许可证》、《商品房预售证》、《房屋面积测算技术报告书》、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

### ③现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估专业人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、合同负债明细表等资料，对评估范围内开发成本的具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的开发成本明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发成本明细表确定评估范围。

### ④评估测算

评估专业人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

#### (3)评估方法和步骤

根据在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估，本次选用动态假设开发法。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房地产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和得到的开发项目价值。计算公式为：

$$V = \frac{R_0}{(1+i)^{(基准日当年剩余月数)/24}} + \sum_{n=1}^n \frac{R_n}{(1+i)^{n-0.5+(基准日当年剩余月数)/12}} + \text{已售未结转部分现金流入} - \text{已售未结转部分的税金流出}$$

式中：V-开发成本评估值

$R_0$ -基准日至当年期末净现金流量

$R_n$ -第 n 年期净现金流量

n-预测期

i-折现率

开发项目年净现金流量=年房地产销售现金流入-年开发成本-管理费用-销售

## 费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税

评估具体测算步骤如下：

A. 估计开发经营期：根据项目建设规模、开发及销售计划，按照评估基准日项目工程形象进度及预售情况，预计项目后续开发经营期；

B. 年房地产销售现金流入：对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额；对于未预售部分，按项目预计去化进度及销售价格确定预计销售金额；

C. 后续开发成本：房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施工程费、公共配套设施费、开发间接费等，根据项目的开发计划和实际开发情况，预测未来开发成本的投入；

D. 税金及附加：根据房地产开发企业相关税收政策，模拟预征预缴，待项目结转年度进行汇算清缴；

税金及附加=预计销售金额×预缴税金及附加率+汇算清缴金额

E. 土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照清算单元统一进行汇算清缴，多退少补；

F. 销售费用：根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用；

G. 管理费用：根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设开发期经营期年度的管理费用；

H. 企业所得税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入和规定的毛利率预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补；

I. 折现率的确定：折现率应为类似房地产开发项目所要求的收益率。评估专业人员参考《企业绩效评价标准值》2021年房地产开发企业净资产收益率等相关指标、企业价值评估收益法折现率测算中的相关参数，综合考虑确定。

### (4) 开发成本的测算过程

#### 1) 项目建设开发经营期的确定

项目开工日期为 2021 年 1 月，根据评估基准日工程形象进度及预售情况，预计项目后续销售期至 2029 年 12 月。

#### 2) 预计销售收入的确定

### ①已预售部分销售金额的确定

截至评估基准日，有部分住宅已对外销售，其他尚未开始销售，已售住宅尚未确认收入，在负债（预收账款）科目挂账，因此按其已签订的不含税销售合同价格确认其开发完成后的价值，已售部分的销售面积及回款状况如下：

单位：万元

业态类型	项目	面积	签约金额	已回款	未回款
住宅	已售	68,273.35	277,090.81	276,345.85	744.95
	未售	59,046.71	-	-	-
	合计	127,320.06	277,090.81	280,433.64	-
公寓	已售	-	-	-	-
	未售	140,431.00	-	-	-
商墅	已售	664.54	3,124.12	1,563.57	1,560.55
	合计	664.54	3,124.12	3,219.82	-
底商	已售	-	-	-	-
	未售	827.08	-	-	-
车位	已售	247.00	6,673.78	6,673.78	-
	未售	1,841.00	-	-	-
	合计	2,088.00	-	6,676.53	-

### ②待售部分销售金额的确定

对于住宅、商业待售房地产，则根据评估基准日武汉市同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，采用市场法确定评估基准日市场价格。

#### ◎住宅

a. 选取可比实例。对于待售物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例名称	R5-2 单元-1101	R5-1 单元-1202	R5-1 单元-1702
销售单价（元/M <sup>2</sup> ）	40,047.32	40,146.97	40,223.05
价格内涵	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格
交易时间	2022 年 8 月	2022 年 7 月	2022 年 8 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	住宅	住宅	住宅
付款方式	按揭贷款	按揭贷款	按揭贷款
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积（平方米）	202.66	202.66	202.66
所在楼层	11/38	12/38	17/38
装修情况	精装	精装	精装

b. 比较因素的选择

根据评估对象条件，影响房地产价格的主要因素有：

市场状况：确定房地产价格指数。

交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

房地产状况因素指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异性的的重要因素，是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括区位因素、实物状况、权益状况。

区位因素是指房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有社区成熟度、交通便捷度、自然和人文环境质量、基础设施、公共配套设施状况等。

实物状况主要有建筑类型、建筑结构、公共部分装修、公共设施状况、空间布局、新旧程度、所在楼层、户型、朝向、室内装饰装修、建筑面积等。

权益状况主要有土地使用权类型、用途、规划条件、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况等。

c. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×  
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	R5-2 单元 -1101	R5-1 单元 -1202	R5-1 单元 -1702
一、销售单价	(元/M <sup>2</sup> )	40,047.32	40,146.97	40,223.05
二、成交日期	年 月	2022 年 8 月	2022 年 7 月	2022 年 8 月
三、建立比较基准后价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
统一面积内涵价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
统一付款方式后价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
统一价格单位后价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
四、交易情况修正后价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
区位状况调整后价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
区位状况调整系数	%	1	1	1
实物状况调整后价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
实物状况修正系数	%	1	1	1
权益状况调整后价格		40,047.32	40,146.97	40,223.05
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价	(元/M <sup>2</sup> )	40,100.00	

◎商业

a. 选取可比实例。对于商业用途的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例名称	楚河汉街 A	楚河汉街 B	楚河汉街 C
销售单价（元/M <sup>2</sup> ）	36,842.00	36,879.00	35,813.00
价格内涵	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格
交易时间	2022 年 9 月	2022 年 9 月	2022 年 9 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	商业	商业	商业
付款方式	按揭贷款	按揭贷款	按揭贷款
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积（平方米）	38	42.3	36.3
装修情况	精装	精装	精装

b. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d. 进行期日状况修正。

期日状况修正采用各用途物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：商业繁华程度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

f. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×  
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	楚河汉街 A	楚河汉街 B	楚河汉街 C
一、销售单价	（元/M <sup>2</sup> ）	36,842.00	36,879.00	35,813.00
二、成交日期	年 月	2022 年 1 月	2022 年 1 月	2022 年 2 月
三、建立比较基准后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00



华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权  
项目资产评估说明附件二之御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

项目	单位	楚河汉街 A	楚河汉街 B	楚河汉街 C
统一面积内涵价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
统一付款方式后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
统一价格单位后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
四、交易情况修正后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
区位状况调整后价格		37,947.26	37,985.37	36,887.39
区位状况调整系数	%	1.03	1.03	1.03
实物状况调整后价格		39,085.68	39,124.93	37,994.01
实物状况修正系数	%	1.03	1.03	1.03
权益状况调整后价格		39,085.68	39,124.93	37,994.01
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价	(元/M <sup>2</sup> )	38,700.00	

经测算得出委估资产一层商业比准价格为 38,700.00 元/m<sup>2</sup>，根据项目规划文件，底商用途房地产分布于 1-2 层，参考武汉市及同等级地市楼层修正系数，商业二层价格一般为首层的 50%，则委估二期商业房地产的均价为 29,000.00 元/m<sup>2</sup>。

● 公寓

a. 选取可比实例。对于公寓用途的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例名称	绿地缤纷城 A 座	江城之门	万达御湖公寓
销售单价（元/M <sup>2</sup> ）	20,000.00	24,000.00	20,000.00
价格内涵	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格
交易时间	2022 年 1 月	2022 年 1 月	2022 年 1 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	办公	办公	办公
付款方式	分期按揭付款	分期按揭付款	分期按揭付款
位置	武昌武昌临江大道铁机路	武汉市洪山区徐东大街 128 号	武昌区徐东大街 6 号
所在楼层	22/43	20/41	16/31
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积（平方米）	69.27	88.83	50
装修情况	精装	精装	精装

b. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d. 进行期日状况修正。

期日状况修正采用各用途物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：居住集中度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

f. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×  
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	绿地缤纷城 A 座	江城之门	万达御湖公寓
一、销售单价	(元/M <sup>2</sup> )	20,000.00	24,000.00	20,000.00
二、成交日期	年 月	2022 年 1 月	2022 年 1 月	2022 年 1 月
三、建立比较基准后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
统一面积内涵价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
统一付款方式后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
统一价格单位后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
四、交易情况修正后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
区位状况调整后价格		20,000.00	21,600.00	20,000.00
区位状况调整系数	%	1	0.9	1
实物状况调整后价格		20,000.00	19,440.00	20,000.00
实物状况修正系数	%	1	0.9	1
权益状况调整后价格		20,000.00	19,440.00	20,000.00
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价	(元/M <sup>2</sup> )	19,800.00	

经测算得出公寓销售价格为 19,800.00 元/m<sup>2</sup>。

## ● 商墅

a. 选取可比实例。对于商墅用途的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。

比较案例的基本情况如下：

案例名称	S2-1 单元-104	S2-1 单元-202	S2-1 单元-203
销售单价（元/M <sup>2</sup> ）	52,661.35	49,661.25	49,661.25
价格内涵	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格
交易时间	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	商墅	商墅	商墅
付款方式	按揭贷款	按揭贷款	按揭贷款
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积（平方米）	140.13	192.14	192.14
装修情况	精装	精装	精装

b. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d. 进行期日状况修正。

期日状况修正采用各用途物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：车位配比状况、住宅聚集度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

f. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×  
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	S2-1 单元-104	S2-1 单元-202	S2-1 单元-203
一、销售单价	(元/M <sup>2</sup> )	52,661.35	49,661.25	49,661.25
二、成交日期	年 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月
三、建立比较基准后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
统一面积内涵价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
统一付款方式后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
统一价格单位后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25

项目	单位	S2-1 单元-104	S2-1 单元-202	S2-1 单元-203
四、交易情况修正后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
区位状况调整后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
区位状况调整系数	%	1	1	1
实物状况调整后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
实物状况修正系数	%	1	1	1
权益状况调整后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价 (元/M <sup>2</sup> )	50,700.00		

经测算得出商墅销售价格为 50,700.00 元/m<sup>2</sup>。

● 车位

a. 选取可比实例。对于车位使用权，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例名称	B3 车位-/地下三层 063	B3 车位-/地下三层 156	B3 车位-/地下三层 418
销售单价 (元/M <sup>2</sup> )	248,450.00	245,990.00	252,140.00
价格内涵	建筑面积,含增值税价格	建筑面积,含增值税价格	建筑面积,含增值税价格
交易时间	2022 年 3 月	2022 年 3 月	2022 年 3 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	车位	车位	车位
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积 (平方米)	44	44	44
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯

b. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d. 进行期日状况修正。

期日状况修正采用各用途物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：车位配比状况、自然人文环境质量修正系数、公共

配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

f. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×  
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	B3 车位-/-地 下三层 063	B3 车位-/-地 下三层 156	B3 车位-/-地 下三层 418
一、销售单价	(元/M <sup>2</sup> )	248,450.00	245,990.00	252,140.00
二、成交日期	年 月	2022 年 3 月	2022 年 3 月	2022 年 3 月
三、建立比较基准后价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
统一面积内涵价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
统一付款方式后价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
统一价格单位后价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
四、交易情况修正后价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
区位状况调整后价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
区位状况调整系数	%	1	1	1
实物状况调整后价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
实物状况修正系数	%	1	1	1
权益状况调整后价格		248,450.00	245,990.00	252,140.00
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价 (元/M <sup>2</sup> )	248,900.00		

经测算得出车位平均销售价格为 24.89 万元/个。

经评估专业人员市场调查及测算后，确定各种类型待售房屋的销售价格如下：

序号	项目	未售面积 (m <sup>2</sup> )	含税销售单价 (元/m <sup>2</sup> 或元/个)	不含税销售单价 (元/m <sup>2</sup> 或元/个)
1	住宅	119,696.71	40,100.00	36,788.99
2	公寓	140,431.00	19,800.00	18,165.14
3	商墅	2,342.61	50,700.00	46,513.76
4	底商	1,247.55	29,000.00	26,605.50
5	车位	1,841.00	248,900.00	228,348.62

### ③年预计销售金额的确定

根据被评估单位提供的销售资料及销售计划，项目各年度不含税销售收入见下表：

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权  
项目资产评估说明附件二之御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

不含税销售现金流入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	单位	历年合计数	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一	<b>物业销售收入</b>		<b>284,583.20</b>	<b>37,321.40</b>	<b>107,131.01</b>	<b>132,640.50</b>	<b>133,304.34</b>	<b>146,059.08</b>	<b>111,286.74</b>	<b>45,233.92</b>	<b>41,030.02</b>	<b>1,038,590.21</b>
(一)	<b>住宅类销售收入</b>		<b>276,345.85</b>	<b>22,762.56</b>	<b>88,070.42</b>	<b>88,070.42</b>	<b>88,070.42</b>	<b>88,070.42</b>	<b>66,052.82</b>	-	-	<b>717,442.92</b>
(二)	<b>非住宅类销售收入</b>		<b>8,237.34</b>	<b>14,558.84</b>	<b>19,060.59</b>	<b>44,570.08</b>	<b>45,233.92</b>	<b>57,988.66</b>	<b>45,233.92</b>	<b>45,233.92</b>	<b>41,030.02</b>	<b>321,147.29</b>
1	<b>公寓销售</b>											-
1.1	销售单价	元/平方米	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	
1.2	总销售数量	平方米	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	<b>1,263,879.00</b>
1.3	销售比例				5%	15%	15%	20%	15%	15%	15%	<b>100%</b>
1.4	签约金额	万元	-	-	12,754.74	38,264.23	38,264.23	51,018.97	38,264.23	38,264.23	38,264.23	<b>255,094.86</b>
1.5	销售收入	万元	-	-	12,754.74	38,264.23	38,264.23	51,018.97	38,264.23	38,264.23	38,264.23	<b>255,094.86</b>
2	<b>住宅销售</b>											-
2.1	销售单价	元/平方米	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	<b>36,788.99</b>
2.2	总销售数量	平方米	187,970.06	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71		<b>1,025,847.03</b>
2.3	销售比例		68,273.35	5%	20%	20%	20%	20%	15%			<b>100%</b>
2.4	签约金额	万元	277,090.81	22,017.61	88,070.42	88,070.42	88,070.42	88,070.42	66,052.82	-	-	<b>717,442.92</b>
2.5	销售收入	万元	276,345.85	22,762.56	88,070.42	88,070.42	88,070.42	88,070.42	66,052.82	-	-	<b>717,442.92</b>
3	<b>底商销售</b>											-
3.1	销售单价	万元/平方米	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	<b>239,449.54</b>
3.2	总销售数量	平方米	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	<b>51,149.74</b>
3.3	销售比例		-			20%	20%	20%	20%	20%	20%	<b>100%</b>
3.4	签约金额	万元	-	-	-	-	663.84	663.84	663.84	663.84	663.84	<b>3,319.20</b>
3.5	销售收入	万元	-	-	-	-	663.84	663.84	663.84	663.84	663.84	<b>3,319.20</b>
4	<b>商墅销售</b>											-
4.1	销售单价	元/平方米	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	<b>1,907,064.22</b>
4.2	总销售数量	平方米	3,007.15	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	<b>96,711.36</b>
4.3	销售比例		664.54	100%								<b>100%</b>
4.4	签约金额	万元	3,124.12	10,896.34	-	-					-	<b>14,020.46</b>
4.5	销售收入	万元	1,563.57	12,456.89	-	-						<b>14,020.46</b>
5	<b>停车位销售</b>											-
5.1	销售单价	万元/个	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	
5.2	总销售数量	个	2,088.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	<b>75,728.00</b>
5.3	销售比例		247.00	5%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	5%	<b>100%</b>
5.4	签约金额	万元	6,673.78	2,101.95	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	2,101.95	<b>48,712.78</b>
5.5	销售收入	万元	6,673.78	2,101.95	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	2,101.95	<b>48,712.78</b>

### 3) 后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施工程费、公共配套设施费、开发间接费等。

根据本项目的开发计划和实际开发情况，本次预估“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目不含税总预测开发成本为 874,469.04 万元，至评估基准日已投开发成本为 594,785.97 万元（不含资本化利息），后续开发成本投入见下表：

序号	项目	历史年度合计数	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	土地成本	506,502.04	7,214.75							513,716.79
2	开发成本	88,283.93	62,603.86	86,934.30	55,680.35	39,259.86	18,850.02	6,023.18	3,116.76	360,752.25
合计		594,785.97	69,818.61	86,934.30	55,680.35	39,259.86	18,850.02	6,023.18	3,116.76	874,469.04

### 4) 税金及附加

依据武汉市房地产开发税（费）的收费标准，该项目主要的税费有增值税、城市维护建设税及教育费附加：

增值税：2016 年 4 月 30 日之后项目按一般计税方式 9%税率征收增值税。以预收款方式收取价款时，以不含税预收账款额作为应纳税额计缴税金，预缴税率为 3%。

城市维护建设费：税率 7%，计税基础为流转税；

教育费附加：税率 3%，计税基础为流转税；

地方教育附加：税率 2%，计税基础为流转税；

印花税：税率 0.05%，计税基础为不含税合同额。

税金及附加计算表如下：

项目税金及附加计算表

金额单位：人民币万元

项目名称-一般计税	税率	历年合计数	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
税金及附加合计		1,173.28	153.02	439.24	543.83	546.55	598.84	456.28	185.46	-510.44	3,586.05
增值税(一般计税)	3.0%	8,240.08	1,119.64	3,213.93	3,979.22	3,999.13	4,381.77	3,338.60	1,357.02	-4,424.60	25,204.79
城市维护建设税	7.0%	576.81	78.37	224.98	278.55	279.94	306.72	233.70	94.99	-309.72	1,764.34
教育费附加	5.0%	412.00	55.98	160.70	198.96	199.96	219.09	166.93	67.85	-221.23	1,260.24
印花税	0.05%	184.47	18.66	53.57	66.32	66.65	73.03	55.64	22.62	20.52	561.47

### 5) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

武汉市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据当期预售收入现金数额乘以预缴税率确定，普通商品住宅部分按房屋预售收入 1.5%预征，非普通商品住宅按房屋预售收入 4%预征，非住宅按预收收入的 6%预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。根据被评估单位介绍及到当地税务部门核实，评估对象所在项目预缴土地增值税，计算过程如下：

项目土地增值税汇算清缴测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	计算公式	B3 地块		B2 地块		
			普通住宅	其他	普通住宅	非普通住宅	其他
一	房地产总销售收入		30,837.41	40,660.22	14,689.66	226,242.47	272,213.95
二	扣除项目合计	1+2+3+4	32,000.69	41,575.35	10,655.23	164,706.22	396,145.40
1	主营业务成本		24,535.63	31,875.18	8,158.08	126,108.10	304,018.55
2	房地产开发费用（销售、管理）	1×10%	2,453.56	3,187.52	815.81	12,610.81	30,401.86
3	税金及附加	(一)×适用税率	104.37	137.61	49.72	765.69	921.28
4	房地产企业加计扣除	1×20%	4,907.13	6,375.04	1,631.62	25,221.62	60,803.71
三	转让房地产的增值额	(一)-(二)	-1,163.28	-915.13	4,034.44	61,536.25	-123,931.45
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%	-0.04	-0.02	0.38	0.37	-0.31
五	土地增值税税率		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
六	速算扣除比率		-	-	-	-	-
七	应纳土地增值税		-	-	1,210.33	18,460.88	-
八	土地增值税预征总额			51,063.28			
九	土地增值税清缴		-31,392.08				

由上表可知，整个项目企业所需缴纳的土地增值税为 19,671.21 万元，项目期结束预计总预缴土地增值税金额为 51,063.28 万元，项目期末需退回土地增值税金额为 31,392.08 万元。

#### 6) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估，评估专业人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额，综合确定待售物业所需的销售费用。本次评估销售费用按待售物业预计的销售收入的 4%计算。

销售费用预测表

金额单位：人民币万元

年度	历年合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
金额	6,031.03	1,748.49	4,285.24	5,305.62	5,332.17	5,842.36	4,451.47	1,809.36	1,641.20	36,446.94

#### 7) 管理费用



房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费以及固定资产折旧。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，本次评估总管理费用按物业预计的总销售收入的 2%测算，然后扣除历史年度发生的管理费用，预测项目各年度付现的管理费用，详见下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

年度	历史年度合计数	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
金额	3,722.30	746.43	2,142.62	2,652.81	2,666.09	2,921.18	2,225.73	904.68	820.60	18,802.44

#### 8) 企业所得税

根据被评估单位实际情况，历史年期项目未预缴所得税，本次按确认收入结转成本时汇算清缴所得税测算。

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%。企业所得税汇算清缴测算表如下：

### 企业所得税汇算清缴测算表

序号	项目名称	计算公式	金额（万元）
一	销售收入		1,078,972.39
二	开发成本	1+2+3+4+5+6+7	885,745.66
三	销售费用、管理费用、财务费用	开发成本*费率	55,249.39
四	税金及附加	销售收入*费率	3,024.58
五	土地增值税		19,671.21
六	税前利润	(一) - (二) - (三) - (四) - (五)	115,281.56
七	所得税	= (六) × (七)	28,820.39
八	净利润		86,461.17
九	历史缴纳所得税		5,553.29
十	汇算清缴应缴纳所得税		23,267.10

由上表可知，整个项目企业所需缴纳的所得税为 28,820.39 万元，累计预交所得税为 5,553.29 万元，汇算清缴所得税为 23,267.10 万元。

#### 9) 项目预测年度各期净现金流的确定

通过对以上各项的预测，得出企业预测年度净现金流量见下：

#### 预测年度各期净现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	历年合计数	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
<b>现金流入</b>	<b>295,648.28</b>	<b>38,772.53</b>	<b>111,296.45</b>	<b>137,797.79</b>	<b>138,487.44</b>	<b>151,738.11</b>	<b>115,613.76</b>	<b>46,992.69</b>	<b>42,625.34</b>	<b>1,078,972.39</b>
销售收入	284,583.20	37,321.40	107,131.01	132,640.50	133,304.34	146,059.08	111,286.74	45,233.92	41,030.02	1,038,590.21
土地可抵扣增值税	11,065.09	1,451.12	4,165.44	5,157.29	5,183.10	5,679.03	4,327.02	1,758.77	1,595.32	40,382.18
<b>现金流出</b>	<b>620,937.11</b>	<b>74,594.84</b>	<b>99,705.14</b>	<b>71,850.97</b>	<b>55,518.95</b>	<b>37,965.96</b>	<b>20,592.36</b>	<b>9,145.31</b>	<b>-8,514.57</b>	<b>981,796.07</b>
开发成本	594,785.97	69,818.61	86,934.30	55,680.35	39,259.86	18,850.02	6,023.18	3,116.76		874,469.04
税金及附加	1,173.28	153.02	439.24	543.83	546.55	598.84	456.28	185.46	-510.44	3,586.05
管理费用	3,722.30	746.43	2,142.62	2,652.81	2,666.09	2,921.18	2,225.73	904.68	820.60	18,802.44
销售费用	6,031.03	1,748.49	4,285.24	5,305.62	5,332.17	5,842.36	4,451.47	1,809.36	1,641.20	36,446.94
土地增值税	10,472.80	1,854.30	4,804.14	6,426.55	6,468.77	8,822.58	6,727.76	2,876.88	-28,782.57	19,671.21
所得税	4,751.73	273.99	1,099.60	1,241.82	1,245.52	930.97	707.94	252.18	18,316.63	28,820.39
开发项目净现金流量	-325,288.83	-35,822.31	11,591.30	65,946.82	82,968.49	113,772.15	95,021.40	37,847.39	51,139.91	97,176.32

对于评估基准日以前预售的现金流入、预缴税金及合同取得成本等现金流出，由于企业尚未结转收入和成本，本次评估存货价值视同于期初此类现金一次性流入流出，其差额计入开发成本评估值。

#### 10) 折现率的确定

折现率应为类似房地产开发项目所要求的收益率。评估专业人员参考企业价值评估收益法折现率测算中的相关参数，综合考虑折现率取值为 9.91%。

#### 11) 评估结果

开发成本评估值为 564,731.27 万元。

评估基准日存货账面原值 6,060,625,942.36 元，计提跌价准备 0 元，存货账

面价值 6,060,625,942.36 元。开发成本评估值为 5,647,312,700.00 元，减值额为 412,917,644.58 元，减值率 6.81%，减值原因是房地产市场的持续下行。

#### 4、其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 248,612,241.88 元，核算内容为城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、应交增值税、预交增值税、预交土地增值税、合同取得成本。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 248,612,241.88 元。

#### （四）评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	620,914,622.76	620,914,622.76	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-
预付账款余额	-	-	-	-
减：坏账准备	-	-	-	-
预付账款价值	-	-	-	-
其他应收款余额	2,020,634,978.00	-	-	-
减：坏账准备	24,000.00	-	-	-
其他应收款价值	2,020,610,978.00	2,020,610,978.00	-	-
存货余额	6,060,625,942.36	-	-	-
减：存货跌价准备	-	-	-	-
存货价值	6,060,625,942.36	5,647,312,700.00	-413,313,242.36	-6.82
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	248,612,241.88	248,612,241.88	-	-
流动资产合计	8,950,763,785.00	8,537,450,542.64	-413,313,242.36	-4.62

#### 评估结果增减值分析：

流动资产评估值为 8,537,450,542.64 元，评估减值 413,313,242.36 元，减值率 4.62%，减值原因为房地产市场持续下行导致开发成本评估值低于账面值。

## 二、机器设备类固定资产

### （一）评估范围

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：人民币元

科目名称	原值	账面价值
设备类合计	563,761.43	266,047.04
固定资产-电子设备	563,761.43	266,047.04

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。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

### （二）设备概况

本次纳入评估范围的固定资产为电子设备，共 15 台（项），为御江轩（武汉）房地产开发有限公司办公用电脑、家具等。

至评估基准日，设备维护保养较好，运行正常。

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
电子设备	3-5	0-5%	19%-33%

### （三）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

#### 第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员收集了设备购置发票。

3. 现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

4. 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

#### （四）评估方法

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，采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

##### 1、设备重置全价的确定：

本次评估以不含税市场价作为设备重置全价。

##### 2、成新率的确定

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：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限× 100%

##### 3、评估值的确定

评估值=重置全价× 综合成新率

#### （五）典型案例

案例一：平板电脑(资产基础法表 4-6-6 序号 10)

设备名称：平板电脑

规格型号：ipad pro11

制造厂家：苹果公司

启用年月： 2020 年 7 月

账面原值： 5,512.39 元

账面净值： 1,531.22 元

### 1. 重置全价的确定

评估人员通过京东网站查询该厂家同型号在售的设备含税市场价为 5,409.00 元, 则:

$$\begin{aligned} \text{设备重置全价} &= 5,409.00 \div 1.13 \\ &= 4,962.39 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 2. 成新率的确定

该设备于 2020 年 7 月投入使用, 已使用 2.21 年, 设备目前正常使用中。据设备管理人员访谈等方式了解设备的实际使用、维护情况。该机为企业的关键设备, 使用状态良好, 维修保养及时, 根据调查了解, 判断设备经济寿命年限为 5 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= 56\% \end{aligned}$$

### 3. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 4,962.39 \times 56\% \\ &= 2,778.94 \text{ (元)}. \end{aligned}$$

## (六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

科目名称	原值	账面价值	评估价值		增值额		增值率%	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	563,761.43	266,047.04	491,014.71	332,810.58	-72,746.72	66,763.54	-12.90	25.09
固定资产-电子设备	563,761.43	266,047.04	491,014.71	332,810.58	-72,746.72	66,763.54	-12.90	25.09

设备评估原值 491,014.71 元, 评估净值 332,810.58 元, 评估原值减值 72,746.72 元, 评估净值增值 66,763.54 元, 原值评估减值率 12.90%; 净值评估增值率 25.09%。

评估原值增值原因主要如下: 电子设备更新迭代较快, 重置价低于原始取得成本;

评估净值增值主要原因是，企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限，故造成设备评估净值增值。

### 三、长期待摊费用

长期待摊费用账面值 106,451.98 元，核算内容为新办公区装修工程的摊销余额。评估人员核实相关装修合同、原始入账凭证及摊销制度，确定账面核算内容与实际相符。以核实后的账面值作为评估值。

经过以上评估程序，长期待摊费用评估值 106,451.98 元。

### 四、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 27,483,334.84 元。核算内容为因利润亏损和坏账准备形成的递延所得税资产。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。对因利润亏损形成的递延所得税资产其评估值在存货-开发成本中考虑，故本次评估值为零，对于计提坏账形成的递延所得税则以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，递延所得税资产评估值 6,000.00 元。

### 五、使用权资产

使用权资产账面值 76,157.53 元，核算内容为被评估单位办公楼租赁资产。评估人员结合相关房屋租赁合同等资料核对以及评估基准日被评估单位相关财务凭证，核实了使用权资产的计算过程。使用权资产以确认无误后的账面值作为评估值。评估以核实后的账面值作为评估值。

经过以上评估程序，使用权资产评估值 76,157.53 元。

### 六、负债评估技术说明

#### （一）评估范围

本次评估范围内流动资产包括：应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、其他流动负债、合同负债、递延所得税负债。

上述资产在评估基准日账面价值如下所示：

单位：元	
科目名称	账面价值
应付票据	4,328,726.38
应付账款	251,509,578.17
应付职工薪酬	6,197,117.50
应交税费	247,339.63
应付利息	112,766,245.69
其他应付款	5,524,494,876.85
其他流动负债	261,270,311.08
合同负债	2,903,003,459.92
流动负债合计	9,063,817,655.22
递延所得税负债	639,081.32
非流动负债合计	639,081.32
负债合计	9,064,456,736.52

## （二）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，在此基础上安排了评估人员；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

### 第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场访谈：评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，



确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、应付票据

纳入评估范围的应付票据账面价值 4,328,726.38 元，核算内容为被评估单位接受劳务供应等开出、承兑的商业承兑汇票。

评估专业人员查阅了被评估单位的应付票据备查簿，逐笔核实了应付票据的种类、出票日期、到期日、票面金额和收款人姓名或单位名称等资料。应付票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，应付票据评估值为 4,328,726.38 元。

#### 2、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为 251,509,578.17 元，主要为应付的工程款、服务费及打印机租赁等。

评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为 251,509,578.17 元。

#### 3、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为 6,197,117.50 元，主要为工资、社会保险费等。

评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为 6,197,117.50 元。

#### 4、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 247,339.63 元，为应交个人所得税。

评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来待抵扣和需偿付的债务，以核

实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 247,339.63 元。

#### 5、应付利息

纳入评估范围的应付利息账面价值 112,766,245.69 元，为华夏幸福基业股份有限公司计提的未到付息期的借款利息。

评估专业人员核实了应付利息的计算借款基数和利率，对应付利息账面值进行了验证。经核实，应付利息账面金额为企业未来需要承担的债务，以核实后的账面值确认评估值。

经上述评估程序，应付利息评估值为 112,766,245.69 元。

#### 6、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 5,524,494,876.85 元，为应付的关联单位的往来款及诚意金、社保金、投标保证金等。

评估专业人员核实了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 5,524,494,876.85 元。

#### 7、其他流动负债

纳入评估范围的其他流动负债账面价值 261,270,311.08 元，核算内容为被评估单位预收房款中待确认销项税金。

评估专业人员在核实被评估单位签订的相关合同和发票等资料，核实事项真实，金额无误，以核实后账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他流动负债评估值为 261,270,311.08 元。

#### 8、合同负债

评估基准日合同负债账面价值 2,903,003,459.92 元。核算内容为预收房主的购房款（不含税部分）。

评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，对大额的合同负债进行了合同抽查，合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

合同负债评估值为 2,903,003,459.92 元，无增减值变化。

## 9、递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 639,081.32 元,主要是销售代理服务费的差额形成的递延所得税负债。

对递延所得税负债的评估,核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上,以评估目的实现后资产所有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

考虑到在开发成本评估时已全周期考虑了所得税费用支出,本次评估递延所得税负债评估值为 0 元。

### (四) 评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表:

单位: 元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
<b>四、流动负债合计</b>	9,063,817,655.22	9,063,817,655.22	-	-
应付票据及应付账款	255,838,304.55	255,838,304.55	-	-
应付职工薪酬	6,197,117.50	6,197,117.50	-	-
应交税费	247,339.63	247,339.63	-	-
其他应付款	5,637,261,122.54	5,637,261,122.54	-	-
其他流动负债	261,270,311.08	261,270,311.08	-	-
合同负债	2,903,003,459.92	2,903,003,459.92	-	-
<b>五、非流动负债合计</b>	639,081.30	-	-639,081.30	-100.00
递延所得税负债	639,081.30	-	-639,081.30	-100.00
<b>六、负债总计</b>	9,064,456,736.52	9,063,817,655.22	-639,081.30	-0.01

综上,负债评估值 9,063,817,655.22 元,评估减值 639,081.30 元,减值主要原因是本次评估存货-开发成本时已全周期考虑了所得税费用的流出,此处评估为 0 元。

## 第四章 收益法评估技术说明

### 一、 评估对象

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让股权涉及的御江轩（武汉）房地产开发有限公司 100%股权，为此我们对该经济行为所涉及的御江轩（武汉）房地产开发有限公司的 100%股权在评估基准日市场价值进行评估，评估对象为御江轩（武汉）房地产开发有限公司评估基准日的 100%股权价值。

### 二、 收益法的应用前提及选择的理由和依据

#### （一）收益法定义和原理

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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部分权益价值评估；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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

#### （二）收益法应用前提

采用收益法对评估对象价值进行评估，需要具备以下三个条件：

- 1、被评估单位未来收益期的预期收益，可以预测并可以用货币衡量；
- 2、资本所有者获得预期收益所承担的风险，可以预测并可以用货币衡量；
- 3、被评估资产预期获利年限，可以预测。

#### （三）收益法选择理由和依据

1、《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2、《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

3、《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

根据以上规范内容，同时考虑本评估项目的以下特点，满足采用收益法对评估对象价值进行评估的条件，因此本项目采用收益法对评估对象价值进行评估。

1、被评估单位未来有较好的发展前景，能够对被评估单位预期收益进行测算并可以用货币衡量；

2、资本市场有适合的样本企业可以测算其未来收益的风险，并可以用货币衡量；

3、被评估单位未来预测收益期可以预测。

本项目采用收益法对企业价值进行估算，具体选用权益现金流折现模型对评估对象价值进行测算。

### 三、 收益预测的假设条件

#### （一） 一般假设及限定条件

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

## （二）特定假设及限制条件

1、假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大投资活动；

2、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

3、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

4、假设企业的销售进度计划可如期实现。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

## 四、企业经营、资产、财务分析

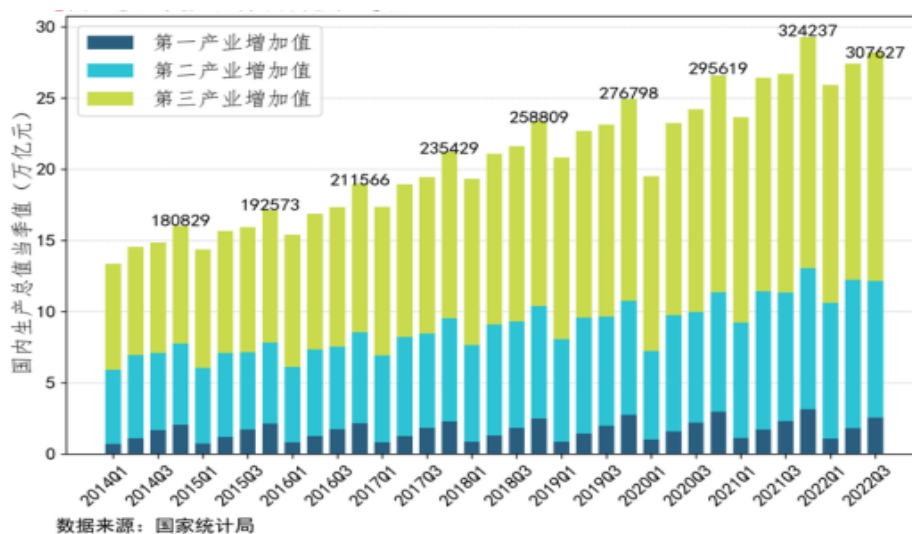
### （一）企业发展环境分析

#### 1、宏观经济发展状况分析

（1）综合。2022 年三季度国内生产总值（GDP）报 307627 亿元，按不变价计算同比增长 3.9%。其中，第一产业增加值 25642 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 121553 亿元，同比增长 5.2%；第三产业增加值 160432 亿元，同比增长 3.2%。经历了二季度的疫情冲击后，本季度 GDP 增速快速恢复，回归了正常发展趋势。分项数据显示，第二产业增加值的恢复占据重要地位，第三产业恢复速度

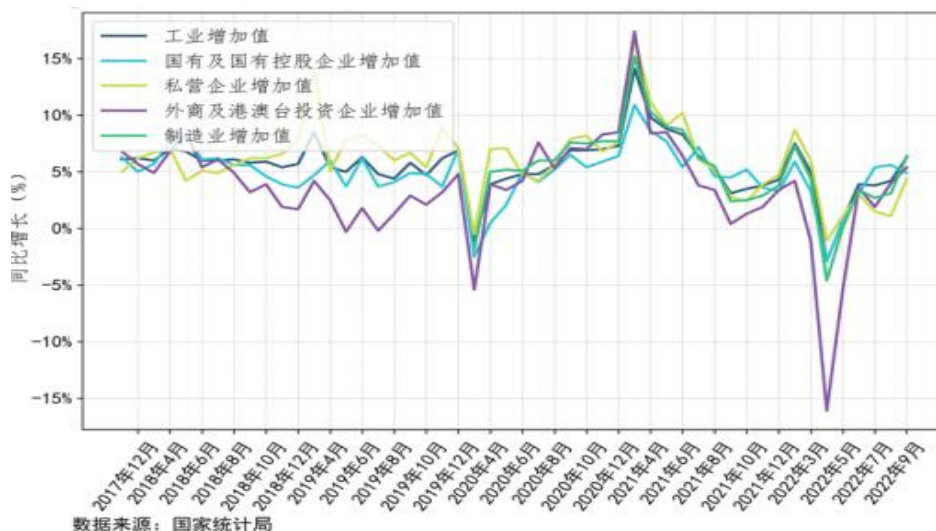
不及第二产业，这是由于疫情对第三产业的影响更大导致的。前三季度整体经济较去年同期增长了 3%。目前，全球经济正在美联储持续加息的背景下面临总需求收缩的威胁，我国经济总需求逆势而上，表现出强大的经济韧性。从结构上来看，今年我国出口对经济增长的拉动较为显著，在全球经济不确定性增高的情况下，还应持续培育和建立健康可持续的消费环境，并使其成为拉动未来经济增长的主要动力。第四季度持续恢复发展态势，全年经济增速预计将比 1-9 月同比水平更高。

按三大产业分国内生产总值（GDP）



(2) 工业。工业增加值同比增长 6.3%，国有控股企业引领产值回升。2022 年 9 月，工业增加值同比增长 6.3%，较上月上升 2.1 个百分点；国有及国有控股企业增加值同比增长 4.9%，较上月下降 0.7 个百分点；私营企业增加值同比增长 4.4%，较上月上升 3.3 个百分点；外商及港澳台投资企业增加值同比增长 5.4%，较上月上升 1.4 个百分点；制造业增加值同比增长 6.4%，较上月上升 3.3 个百分点。本月各个工业部门的增加值都出现了正增长，表明制造业活动正在改善中。其中，国有企业仍然保持了“领头羊”的发展态势，带动其他经济部门进入恢复区间。在各部门多方面保障了企业产业链运行稳定顺畅之后，外商及港澳台投资企业也开始发力，恢复至一年半以来最高水平。

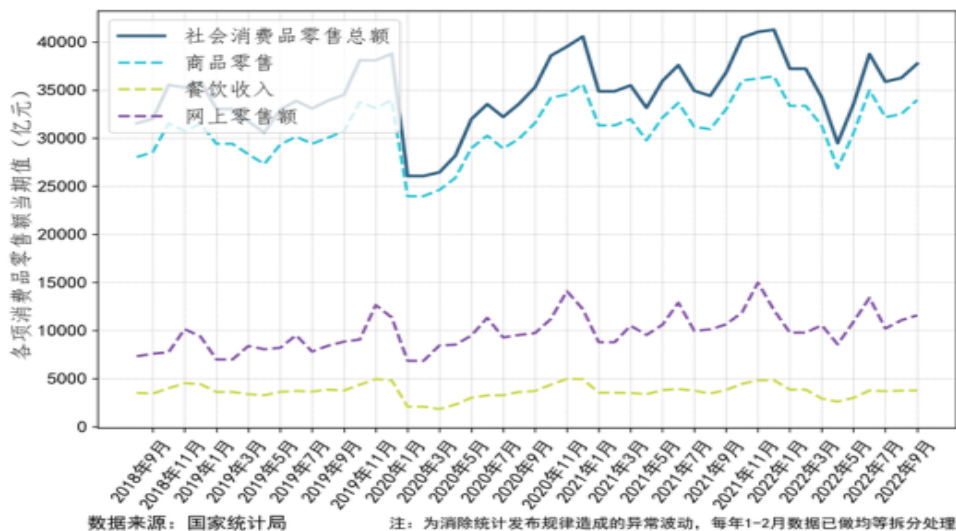
按部门分及制造业工业增加值



(3) 社会消费。社会消费品零售总额 37745 亿元同比增 2.48%，网上零售额快速增长。2022 年 9 月，社会消费品零售总额当期值为 37745 亿元，同比增长 2.48%。其中商品零售当期值 33978 亿元，同比增长 2.96%；餐饮收入当期值 3767 亿元，同比下降 1.68%；网上零售额当期值 11589 亿元，同比增长 8.88%。本月社会消费品零售总额保持了上行发展态势，其主要贡献来源于商品零售额的增长。分项来看，增长较快的是粮油食品类、饮料类、日用品类、中西药品类、文化办公用品类、通讯器材类、石油及制品类和汽车类。餐饮消费中，限额以上单位收入同比增长了 0.1%，而整体下降了 1.7%，表明抗风险能力相对较低的中小企业下行较多。餐饮的旺季往往在每年的初冬时节，预计未来数月将出现较快增长并录得本年度高值。

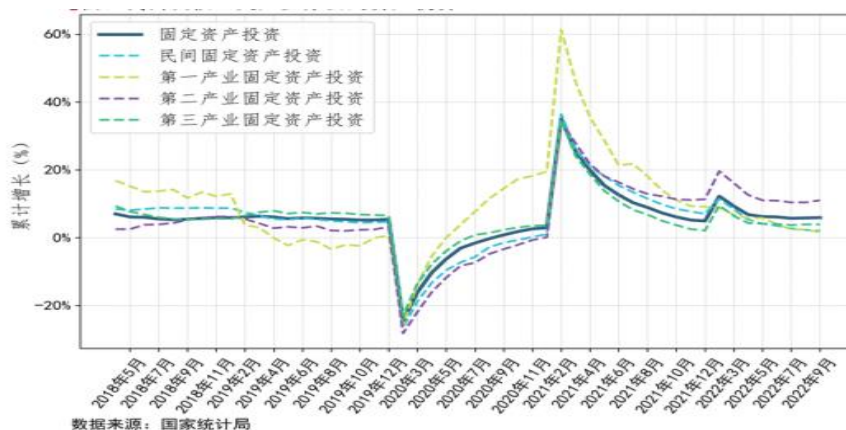


### 主要社会消费品零售情况



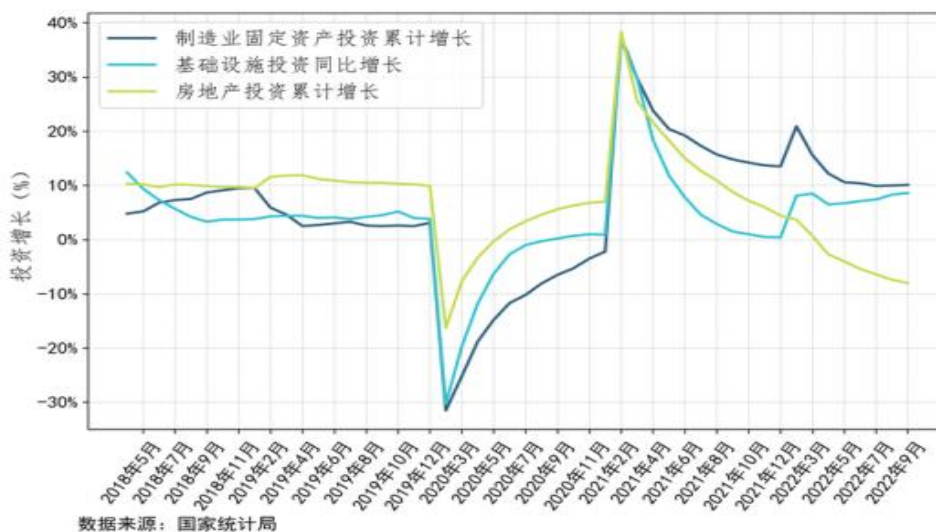
(4) 固定资产投资。固定资产投资累计增长 5.9%，制造业投资与产业升级表现强劲。2022 年 9 月，固定资产投资累计增长 5.9%，较上月上升 0.1 个百分点；民间固定资产投资累计增长 2%，较上月下降 0.3 个百分点；第一产业累计增长 1.6%，较上月下降 0.7 个百分点；第二产业累计增长 11%，较上月上升 0.6 个百分点；第三产业累计增长 3.9%，较上月增速相同。本月固定资产投资相较上月小幅加速，但整体变化不大，发展态势基本与上月相同，其中第二产业增速上升，第一产业增速下降。表明在国家层面大力支持实体经济和制造业发展的情况下，制造业、矿业等领域投资再度加速。在供需不平衡问题的解决过程中，提升产能质量相当重要，本次新增投资更多面向产业升级而非简单增量。因此虽然短期固定资产投资显示出较历史态势相异的结构，但这对提升产业质量与产业升级有相当大的支撑。民间固定资产投资在二季度累计增长 3.5%，至本月逐步下降至 2%。持续下滑的民间部门投资意愿表明其对经济运行仍有顾虑。合理使用更多、更好、更精准的预期管理方法与手段，将成为提升民间投资的关键。

### 民间及按三大产业分固定资产投资



2022年9月，制造业固定资产投资累计增长10.1%，较上月上升0.1个百分点；基础设施投资同比增长8.6%，较上月上升0.3个百分点；房地产投资累计下降8%，较上月下降0.6个百分点。本月制造业投资水平与上月基本相同，处于持续稳定的改善中。基础设施投资随着政策“尽快产生实物工作量”的发展要求，项目的落地与开工速度加快，投资额出现进一步增长。房地产投资持续下行已接近2年，且已经连续半年低于0%水平，规模收缩情况显著。整体上看，资金正在明显抽出房地产业，开始转向基础设施与制造业投资，这虽然对长期结构均衡发展有利，但也提升了房地产业主体的短期风险。目前房地产业开发企业已经普遍出现财务状况不良的情况，不过考虑到信贷支持已经跟上，其风险或可得到缓释。

### 重点行业固定资产投资额累计增长



(5) 对外贸易。出口总额 21911.5 亿元同比增 10.65%，净出口保持高位运行态势。2022 年 9 月，人民币计价进口总额为 16175.8 亿元，同比增长 4.74%；出口总额为 21911.5 亿元，同比增长 10.65%；进出口差额为 5735.7 亿元，较上月上升了 376.5 亿元。本月外贸形势于上月回调后再度拉高，进出口差额呈继续扩大态势，但相较 7 月高点有所回撤。整体上看，我国今年外贸形势非常喜人，这表明我国制造业相对全球其他国家和地区的竞争优势十分明显。目前，欧洲国家能源价格高企，制造业正在“撤离”欧洲以控制成本。而美国正在重整制造业，不仅引入了从欧洲流出的部分制造业，还进行了自我的产业升级。虽然其制造业产能恢复需要相当长的时间，但其制造业供给预计会挤占我国工业品出口份额。中美两国的制造业提升计划将令其他制造业国家竞争压力日趋严峻。

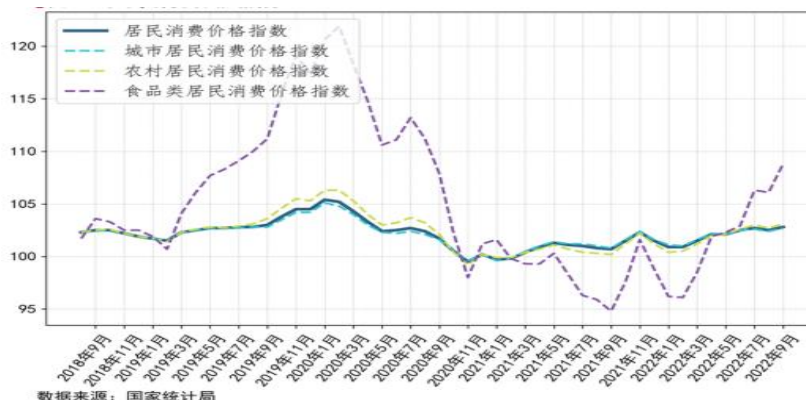
#### 进出口及其差额情况



(6) 国内贸易。居民消费价格指数 CPI 报 2.8%，食品类价格上行引领物价微升。2022 年 9 月末，居民消费价格指数（上年同月=100）为 102.8，较上月上升 0.3 个百分点；城市居民消费价格指数为 102.7，较上月上升 0.3 个百分点；农村居民消费价格指数为 103.1，较上月上升 0.4 个百分点；食品类居民消费价格指数为 108.8，较上月上升 2.7 个百分点。本月食品价格继续上行。其中猪肉价格保持上升态势。截至目前，我国已经释放了六批猪肉储备，价格快速上涨趋势得到有效遏制。非食品方面变化不大，整体运行水平较稳定。值得注意的是，在食品类 CPI 快速上行的同时，CPI 整体表现出稳定的横向走势，说明有部分类目通胀水平较低。查看分项可知，“交通工具用燃料”和“旅游”类目各环比通缩

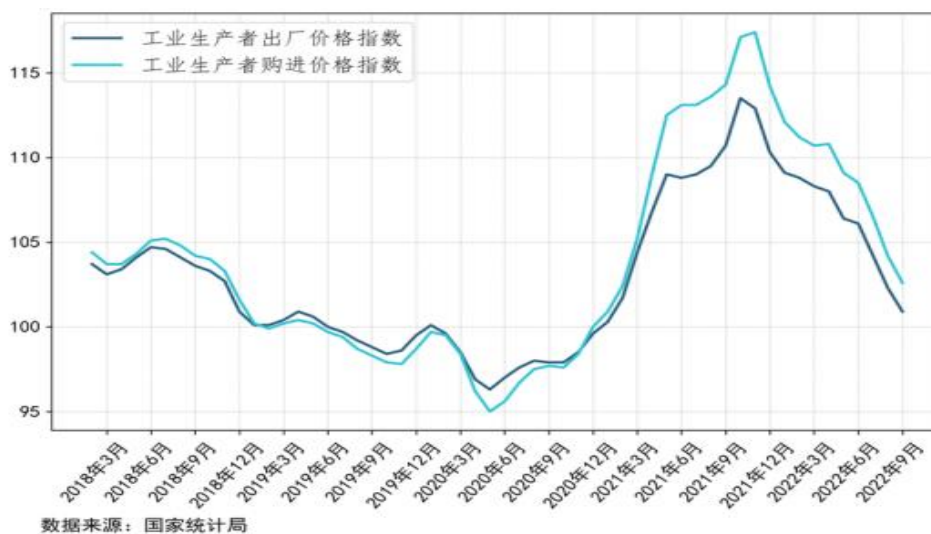
1.2%，未来需要考虑对其进行适当提振。

### 居民消费价格指数（CPI）



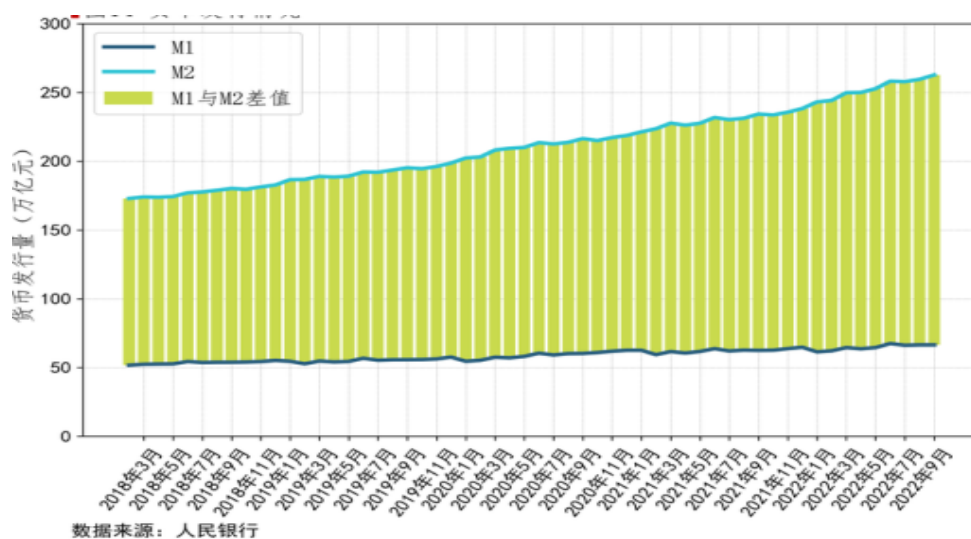
(7) 价格指数。工业生产者出厂价格指数 PPI 报 0.9%，警惕涨幅回落过快风险。2022 年 9 月末，工业生产者出厂价格指数（上年同月=100）为 100.9，较上月下降 1.4 个百分点；工业生产者购进价格指数为 102.6，较上月下降 1.6 个百分点。本月工业生产者出厂价格指数保持了稳定下行态势，同购进价格一同下行至较低水平。经历了约 1 年时间的快速下行，两者亟需在 100 附近水平企稳。应当密切留意未来数月 PPI 变化水平，价格的过快下行可能使经济体通缩风险提升。此外，购进价格指数曲线持续保持在出厂价格曲线上方运行，表明制造业企业利润仍受到挤压，经济主体盈利能力的恢复尚需时日。

### 工业生产者出厂价格指数（PPI）



(8) 财政金融。2022 年 9 月末，货币供应量（M1）为 664535.17 亿元，同比增长 6.39%；货币和准货币供应量（M2）为 2626600.92 亿元，同比增长 12.11%；M1 与 M2 差值为 1962065.75 亿元，同比增长 14.19%；M2-M1 增速差为 5.72%。本月 M2 增速持续保持高位运行，但货币向下传导速度依旧较为缓慢。在经济主体修复，整体逐步复苏的背景下，充足的信贷及资金保障非常必要。未来增加货币周转速度有助于对货币供应总量进行控制，使金融及经济系统高质量运转。

货币发行情况



## (二) 2022 年上半年全国房地产市场总结与展望

### 1、政策环境：政策暖风频吹，多城迈入松绑期

#### (1) 中央密集发声，满足合理住房需求成调控主旋律

2022 年以来，从历次中央会议对房地产市场的表态来看，发声更为密集，针对性也更强。截止至 3 月底，中央层面定调房地产的重要会议共有四次，多次提及满足购房者的合理住房需求，保障房地产市场良性循环和健康发展，将成为今年房地产调控的重点。同时，中央以化解当前房地产市场风险为主要任务，3 月 16 日，六部门罕见联合表态，防范化解房地产市场风险，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目。这也表明中央对房地产行业的关注被提到相当高度，释放了积极正向的信号，也为接下来的楼市调控提供了重要的指导方向。

整体来看，短期内政策以化解房地产市场风险，稳地价、稳房价、稳预期为目标，中长期来看，转变房地产行业发展方式，探索新的发展模式，促进房地产

行业良性循环和健康发展。进一步完善“四位一体”、租售并举的住房保障体系。

## （2）因城施策城市扩围，松绑力度循序渐进

今年开年以来，地方城市经历了多轮密集而紧凑的调控，并且呈现由点到面、迅速蔓延的态势。截止至 2022 年 3 月底，据不完全统计，全国有 62 个城市放松了房地产调控政策，并且从刚开始的三四线城市，逐渐拓展至部分二线城市。从政策重点来看，主要从放松限购限贷，降低首付比例，下调房贷利率，下调公积金首付比例，放松限售限价，购房补贴等层面展开。从城市看，郑州作为政策发布较早、放松力度较大的城市之一，3 月 1 日发布政 19 条，提出了包括放宽限购、取消“认房又认贷”、推行棚改货币化安置等内容，郑州由此成为今年全国首个全面放松限购限贷的城市。从政策力度看，三四线城市及部分库存压力大的二线城市放松力度相对更大，而一线、新一线城市真正释放放松信号的较少，力度也偏弱。

整体来看，地方城市调控逐渐呈现松-紧结合的特征，基本面优异的一线城市及热点二线城市楼市调控仍然难言放松，尤其是实施已久的限购限贷等政策难以解除，预计接下来在房住不炒的基础上仍将从严执行。而对于一些库存压力大、市场成交乏力的弱二线及三四线城市来说，后续仍有放宽的空间。

## 2、土地市场：市场低位运行，首轮集中土拍热度未起

### （1）一季度土地市场维持弱势表现，成交同比跌幅近五成

2022 年，土地市场延续去年末的低温态势，一季度启动供地的城市数量尚且不多，加之行业面仍未获明显改善，各地供地偏于谨慎，整体土地供应量明显回落，带动成交规模下行。根据数据显示，2022 年一季度土地供应规划建筑面积为 15143.85 万 m<sup>2</sup>，较去年同期下跌 35.1%，成交规划建筑面积 10858.74 万 m<sup>2</sup>，较去年同期下跌 47.4%。分月来看，1-2 月份受到春节假期、疫情卷土重来等因素的影响，土地供应及成交量低位徘徊，到 3 月份部分城市启动集中供地，带动成交规模小幅回升，但处于历史低位水平。预计进入二季度，集中供地的城市逐步增加，供需水平将会有所提升。

### （2）高流拍、低溢价并存，一季度土地成交热度逊于去年同期

一季度土地市场基本呈现高流拍和低溢价并存的特征。根据数据显示，一季度土拍溢价率为 4%，流拍率为 30.2%。从月度数据来看，溢价率逐月上升，并且

好于去年末，到 3 月份溢价率水平升至 4.49%，但仍处于近年来溢价低位区间。流拍现象逐月减少，3 月份流拍率降至 20%以内。一方面，一季度开启集中供地的城市处于少数，进行土拍的多为弱二线及三四线城市，土拍热度整体不高，另一方面，虽然自去年末以来信贷端频频释放积极信号，但是行业流动性压力犹存，房企资金压力缓解仍需时间，因此大部分房企在面对土拍时持谨慎态度，导致一季度整体热度不高，流拍现象增加。

随着房企融资渐获好转，加之热点城市陆续启动一轮集中供地，预计二季度土地市场热度将会较一季度回升，但是在土拍规则升级以及行业面未获根本改善的情况下，整体土拍热度仍不会太高。

### （3）国央企、城投企业拿地现象延续，地方性深耕房企崭露头角

受到行业整体观望情绪较浓以及房企资金面未获明显改善的影响，一季度土地市场表现冷淡，延续了去年末的较低行情，根据数据显示，TOP100 房企土地成交金额为 2272 亿元，较去年一季度下跌近 60%，TOP10 房企成交金额为 1033 亿元，较去年同期下跌 50%。在重点城市尚未启动集中供地以及行业面未获明显改善的情况下，房企拿地较为谨慎，并且拿地房企多以国央企为主。

从一季度房企拿地来看，上榜房企与去年同期相比有明显差异，其中，TOP3 房企变化不大，绿城中国仍然位居榜首，华润置地由去年一季度的 TOP7 跃居 TOP2，建发地产稳居第三，保利发展由去年的 TOP2 降至第 7 位。值得关注的是，今年一季度上榜房企出现了很多“新面孔”，其中包括北京兴创投资、成都城投置业、徐州新城国有资产经营、城建发展、福州新区开发集团等为主的国央企和地方城投企业，还有一些地方性深耕企业现身，如伟星房产、容翔房产等。

### （4）首轮集中土拍表现平平，热度明显低于去年首轮

截止至 3 月底，22 城中有 18 城公布了首轮集中供地计划，共有 449 宗地块参与出让。其中有 8 城完成了首场土拍，分别为北京、青岛、成都、福州、厦门、武汉、重庆、合肥，成交地块 146 宗，规划建筑面积为 1172.2 万 m<sup>2</sup>，平均溢价率为 5%。整体来看，土拍热度一般，与去年首轮集中土拍中 14.7%的溢价率相比仍有差距，但高于去年第三轮土拍溢价水平。表明市场信心有所修复。自去年四季度以来，政策端频频释放正向信号，房企融资环境渐获改善，但是房企流动性压力犹存，行业端尚未有明显复苏信号，多重因素下，房企拿地意愿并不强，预计

下轮集中供地仍以稳为主。

从已经举行土拍的城市来看，溢价率最高的为合肥，为 11.2%，其次为厦门，溢价率为 6.8%，重庆、成都位居第三、四，溢价率分别为 5.4%和 4.6%。北京作为今年首个举行一轮土拍的城市，溢价率为 4.5%，整体土拍热度平平。从成交量上来看，大部分城市低于去年首轮土拍，只有厦门一城高于去年，厦门今年首轮放出 10 宗地块，较去年多出一倍，可谓是诚意满满，其中 9 宗成功出让，且 2 宗地块到达最高限价+摇号成交，整体溢价率升至近 7%，较去年第三轮热度明显上升，但较去年首轮热度仍不及。

整体来看，本轮土拍呈现以下几个特征：首先，在土拍规则上，今年首轮土拍为了提振市场信心、提升房企拿地意愿，土拍规则也做了一轮优化，在溢价率限制等方面均较去年有所放宽。第二，从地块供应上，多城今年首轮放出的地块较去年同期有所缩减，呈现出“少而精”的特征，也是为了增强房企的拿地意愿。第三，从土拍结果来看，首轮土拍热度表现一般，较去年同期有所不及，究其原因，一方面是房企资金面偏紧的状况仍未获明显改善，拿地意愿不强，另外，还有多个热点城市尚未开启土拍的影响。

### 3、新房市场：复苏之路漫漫，成交继续探底

#### （1）新房成交失色于去年同期，一线城市跌幅最小

进入 2022 年，一季度新房市场成交未有明显起色，成为近五年同期的次新低，仅高于 2020 年一季度成交量，较去年一季度成交下跌近四成。根据相关数据来看，2022 年一季度新房成交 6853.08 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 39.81%，较 2020 年一季度上涨 25.3%。分等级城市来看，一线城市成交 777.97 万 m<sup>2</sup>，同比下降 35.3%，二线城市成交 4794.6 万 m<sup>2</sup>，同比下降 41%，三四线城市成交 1280.51 万 m<sup>2</sup>，同比下降 37.6%。其中，一线城市跌幅最小，二线城市跌幅最大。预计在下半年一线城市有望率先触底回升。

#### （2）库存微降和去化周期上扬并存

2021 年新库存呈现微降态势，主要是供应量缩减，与此同时，一季度受到春节假期以及市场信心尚未恢复的影响，整体去化表现不佳，导致去化周期有所拉长。根据诸葛找房数据研究中心监测的 25 城数据显示，截止至 2022 年 3 月份，监测 25 城库存量达到 21709 万 m<sup>2</sup>，环比微降 0.1%，同比上涨 3.8%。去化周期为



11.4 个月，较上月增加 0.7 个月，较去年同期增加 2.1 个月。

### （3）各大阵营房企销售均失力，TOP100 中不足两成房企有拿地行为

今年一季度，虽然从中央到地方频频释放积极信号，但是短期内行业环境尚未获得明显改善，尤其是房企端，流动性压力犹存，从销售层面来看，一季度房企销售面积普遍下滑，各大阵营房企销售总体量均低于去年同期水平，跌幅在 30% 以上。究其原因，一方面，一季度适逢春节假期以及全国多城疫情卷土重来的影响，销售端表现不佳，另一方面，在市场观望情绪较浓、行业信心仍未明显恢复的背景下，房企推盘积极性不高，导致整体销售情况不甚乐观。具体来看，销售面积 TOP10 房企同比跌幅最小，销售面积较去年同期下降 33.7%，包括碧桂园、万科、融创、保利等在内的头部房企，这部分房企在资金实力和品牌影响力方面都有较强的优势，在行业下行压力下也更有抵抗力。其次为 TOP31-50 的中部阵营房企，同比下降 46%，TOP51-100 的中小房企同比跌幅最大，较去年同期下降 53.4%，在行业加速调整的背景下，中小房企想要生存下来更加艰难，甚至面临着优胜劣汰的命运。与此同时，依赖于高杠杆、高负债扩张模式的房企，尤其是三道红线踩线严重、当前债务情况不容乐观的房企未来发展的风险性和不确定性加大。

从销售面积 TOP100 的拿地情况来看，一季度百强房企的拿地行为明显减少，TOP100 中仅有 15 个房企拿地，占比不足 2 成。尽管 3 月份以来包括北京在内的部分城市启动首轮集中土拍，但是百强房企整体表现较为谨慎，鲜有拿地举措，仅有中国中铁、华润置地、中国铁建、保利发展等少数房企拿地，可以看出的是多以国央企背景出身的房企为主。行业面未见明显好转，市场观望情绪仍然存在，传递至土地端，房企拿地行为更显理性。

## 4、二手房市场：市场局部修复，热点城市二手房恢复速度领先新房

### （1）一季度百城房价稳中有涨，二手房市场预期向好

2021 年底随着政策面频频释放利好信号，加之房地产信贷环境适度放宽，市场信心小幅提升，进入 2022 年，二手房市场延续去年末的热度，市场均价稳中有升。根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2022 年 3 月百城二手住宅市场价格为 15728 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 0.21%，同比上涨 1.03%。一季度平均市场均价为 15710 元/m<sup>2</sup>，累计上涨 0.45%。分月度来看，1 月份市场均价较去年末继续上扬，2 月份受到春节假期以及疫情反复因素影响下，小幅回落至 15695 元/m<sup>2</sup>，3 月份止跌转

升，达到一季度最高水平。

从涨跌城市来看，2022 年一季度百城中房价累计上涨的城市有 45 个，累计下跌的城市有 55 个。分季度涨跌幅来看，2022 年一季度百城房价累计涨幅达 0.45%，高于去年同期的 0.27%，二手房市场稳中向好。

### （2）成交不及去年同期，北京、成都率先回升

整体来看，今年初二套房成交延续去年末态势，受到春节假期以及疫情反复等因素影响，成交热度一般，较去年一季度仍有差距。根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2022 年一季度重点 10 城二手房成交 17.4 万套，较去年同期下降 42.3%，较 2020 年一季度上涨 23.1%。从单月成交来看，3 月份达年内成交量峰值，成交 6.8 万套，环比上涨 57.1%，同比下跌 46.4%。展望后市，随着多城出台松绑楼市的调控政策，涉及放宽公积金贷款、首付比例下调、限购限售放松等多方面，市场信心有望逐渐恢复。

分城市来看，10 个重点城市中，成都、北京一季度二手房成交同比上涨，其余 8 城成交量同比均下滑。其中，成都同比涨幅最高，2022 年一季度二手房成交 3 万套，同比上涨 205.5%，其中成都 3 月成交破 1.3 万套，创近三年单月新高。主要是由于去年信贷端趋严，加上二手房指导价的发布，压抑了部分市场需求的释放，今年以来，银行降息、放款速度加快，大量需求集中释放。其次为北京，一季度成交 3.6 万套，同比上涨 2.6%，位居同比涨幅第二。成交下跌城市中，深圳跌幅最大，同比下跌超 80%，二手房成交显著下滑，深圳二手房指导价效应显著。其次为青岛，二手房成交 4687 套，同比跌幅超 7 成。

与新房市场对比来看，环比方面，超过半数城市二手房成交环比高于新房，尤其是上海、广州、苏州等城市，从同比来看，成都和北京二手房成交同比实现转正，二手房恢复速度领先于新房市场。多数城市同比仍在负区间徘徊。

### （3）一二线城市房价触底回升，珠三角经济圈价格涨势独占鳌头

进入 2022 年一季度，一线和二线城市市场均价全部转涨，三四线城市仍然保持下滑态势。其中一线城市累计涨幅领跑，一季度累计涨幅为 2.5%。一线城市率先触底回升。其次为二线城市，一季度累计上涨 0.3%；三四线城市房价仍在下行周期，累计下跌 0.1%，人口基础差、经济活力低的弱点加速暴露。各等级城市将会加速分化，一线和优质二线城市率先结束下跌行情，在接下来的二三季度涨

势可观。

从各大经济圈市场价格走势来看，2022 年一季度珠三角房价以累计涨幅 1.7% 位居各大城市群之首，其次为海峡经济圈，累计涨幅为 0.7%，长三角经济圈累计涨幅为 0.6%，位居第三。珠三角经济圈的东莞、广州、深圳、湛江等城市一季度涨幅可观，带动整体房价涨幅居首。

与此同时，东北城市房价累计下跌 0.6%，位居跌幅首位，东北城市一季度受到疫情的影响较大，加之产业结构失衡等影响，人口流出严重，房地产市场逐渐失去活力；其次为中部城市，累计跌幅为 0.3%。

展望后市，随着政策面频频释放正向信号，出台松绑楼市调控政策的城市将继续扩围，信贷环境也将适度放宽，预计市场端在今年年中有望迎来一定程度改善。分城市来看，一线城市及部分热点二线城市将有望率先触底回升，并且从当前来看一线城市已经出现复苏迹象，接下来市场将会继续修复。同时，从新房和二手房市场来看，二手房市场恢复速度或将领先于新房市场，由于去年以来针对二手房的政策频频加码，二手房市场表现逊色于新房，积压的需求有望在今年得到释放。从土地端来看，随着接下来二轮集中土拍的开启，大量优质地块被放出，将带动成交量回升。今年首轮集中土拍的热度较去年同期明显不足，预计接下来的二轮集中土拍热度将会高于一轮，但是受到政策严控以及房企资金面趋紧等影响，预计整体热度也不会太高。

### （三）2022 年上半年武汉房地产市场状况

#### 1、供应状况

1-10 月，新建商品房批准预售 97196 套，批准预售面积 1213.27 万平方米，同比减少 48.98%；其中，新建商品住房批准预售 77844 套，批准预售面积 896.25 万平方米，同比减少 54.98%。住房租赁企业 457 家。

1-10 月，房地产开发用地供应 161 宗（含出让、租赁和还建用地划拨），总面积 674.73 公顷，同比减少 33.50%；其中，住宅用地供应 100 宗，总面积 448.67 公顷，同比减少 40.97%。

#### 1、交易状况

1-10 月，新建商品房网签销售 124588 套，网签销售面积 1396.48 万平方米，同比减少 34.03%；其中，新建商品住房网签销售 93301 套，网签销售面积 1052.23 万

平方米，同比减少 42.96%。10 月，新建商品住房网签销售 7564 套，网签销售面积 87.12 万平方米，环比减少 2.65%，同比减少 33.78%。

1-10 月，存量房成交 69804 套，成交面积 696.01 万平方米，同比减少 20.05%；其中，存量住房成交 65571 套，成交面积 638.15 万平方米，同比减少 22.45%。10 月，存量住房成交 4852 套，成交面积 47.92 万平方米，环比减少 41.87%，同比减少 6.71%。

#### （四）企业经营情况

存货类资产主要为御江轩（武汉）房地产开发有限公司开发的“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目。“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目位于规划路与中部次干道交汇处。项目用地四至为东至武汉市土地整理储备中心储备用地，南至武汉市土地整理储备中心储备用地，西至武汉市土地整理储备中心储备用地，北至武汉市土地整理储备中心储备用地。目前 B3 地块已取得项目《建设用地规划许可证》（武自规地[2020]090 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》（鄂(2020)武汉市市不动产权第 0000853 号）、《建设工程规划许可证》（武自规(昌)建[2020]030 号）、《建筑工程施工许可证》（4201062020121400214B4001）、《商品房预售许可证》（武房开预售[2021]858 号、武房开预售[2021]412 号、武房开预售[2021]635 号、武房开预售[2021]350 号）、《房屋面积预测报告》等资料；B2 地块已签订《国有建设用地出让合同》并全部缴纳土地出让金，签订《土地成交确认书》，已办理《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》，尚未办理《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等。

##### 1、权益状况

根据 B3 地块的《不动产权证书》（鄂(2020)武汉市市不动产权第 0000853 号），土地登记情况详见下表：

权利人	御江轩（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区规划路与中部次干道交汇处，武汉滨江商务核心区 A 包（B3 地块）
不动产单元号	420106002012GB00034W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅用地、商业服务

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权  
项目资产评估说明附件二之御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

面积	土地使用权面积 21867.52 平方米
使用期限	国有建设用地使用权城镇住宅用地 2020 年 12 月 02 日起至 2090 年 12 月 01 日止; 商业服务 2020 年 12 月 02 日起至 2060 年 12 月 01 日止

根据 B2 地块的《不动产权证书》（鄂（2022）武汉市市不动产权第 000586 号），土地登记状况详见下表：

权利人	御江轩（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区规划路与中部次干道交汇处
不动产单元号	420106002012GB00023W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途 用途	城镇住宅用地、商服用地
面积	土地使用权面积 22026.32 平方米
使用期限	国有建设用地使用权城镇住宅用地 2022 年 06 月 29 日起至 2092 年 06 月 28 日止；商服用地 2022 年 06 月 29 日起至 2062 年 06 月 28 日止。

根据产权持有人提供的 B3 地块的《建设工程规划许可证》及附图及 B2 地块的规划总平面图，项目分地块的经济技术指标如下：

B3 经济技术指标表

B3 地块经济技术指标表				
用地面积		m <sup>2</sup>	21872	
容积率			6.13	
总建筑面积		m <sup>2</sup>	190359	
地上总建筑面积		m <sup>2</sup>	140992	
其中	地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	134160	
	其中	商业建筑面积	m <sup>2</sup>	2840
		其中	住宅及配套建筑面积	m <sup>2</sup>
	住宅		m <sup>2</sup>	129190
	社区服务站		m <sup>2</sup>	500
	社区文化站		m <sup>2</sup>	800
	社区体育站		m <sup>2</sup>	200
	消防控制中心		m <sup>2</sup>	120
	物业管理用房		m <sup>2</sup>	510
	地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	6832	
其中	其中	避难兼设备层	m <sup>2</sup>	5551
		架空层	m <sup>2</sup>	1281
地下总建筑面积（不计容）		m <sup>2</sup>	49367	
建筑占地面积		m <sup>2</sup>	5468	
建筑最高高度		(m)	209.4	
建筑密度			0.25	
绿地率			0.31	
住宅总户数			602	
配建停车位		辆	1230	

根据 B2 地块规划总平面图，项目 B2 地块经济技术指标如下：

## B2 地块经济技术指标表

B2 地块经济技术指标表			
用地面积		m <sup>2</sup>	22031
容积率			9.4
总建筑面积		m <sup>2</sup>	266371
地上总建筑面积		m <sup>2</sup>	216526
	地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	204490
		商业商务建筑面积	m <sup>2</sup> 142280
		其中	
		商业	m <sup>2</sup> 1434
		办公	m <sup>2</sup> 140431
		物业管理用房	m <sup>2</sup> 415
		住宅及配套建筑面积	m <sup>2</sup> 62210
		其中	
		住宅	m <sup>2</sup> 60650
		养老服务站	m <sup>2</sup> 780
		卫生服务站	m <sup>2</sup> 780
	地上不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	12036
		避难层及设备层	m <sup>2</sup> 11320
		架空层	m <sup>2</sup> 716
其中			
	地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	49845
	地下计容建筑面积（商业）	m <sup>2</sup>	2500
	地下不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	47345
		设备机房	m <sup>2</sup> 13498
其中	其中	机动车库（其中人防面积 20319 m <sup>2</sup> ）	m <sup>2</sup> 33847
建筑占地面积		m <sup>2</sup>	5508
建筑密度			0.25
绿地率			0.3
住宅总户数		户	308
配建停车位		辆	858

注：经与企业访谈了解，目前人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估根据关于印发《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31号）规定，结合与企业访谈了解，以其地上计容面积的6%确定人防建筑面积。

本次评估范围内的 B3 地块已出具房屋面积预测报告，以上部分的销售面积按照房屋面积预测报告书确认，预测成果如下：

单位：m<sup>2</sup>

栋号	房屋结构	房屋层次	房屋建筑面积	其中					
				住宅面积	商业面积	办公面积	物业用房面积	社区用房面积	其它面积
R2 号楼	钢筋混凝土	61	54,189.35	50,112.08	409.75	/	/	/	3,667.52
R3 号楼	钢筋混凝土	30	18,514.07	17,374.00			242.11	731.55	166.41
R4 号楼	钢筋混凝土	31	10,585.03	9,721.38		/	/	839.80	23.85
R5 号楼	钢筋混凝土	61	54,188.36	50,112.60	417.33	/	/		3,658.43
S2 号楼	钢筋混凝土	2	664.54	/	664.54	/	/	/	1
S3 号楼	钢筋混凝土	2	664.54	/	664.54	/	/	/	1
S4 号楼	钢筋混凝土	2	664.54	1	664.54	/		1	/
RP2 号楼(物 业用房)	钢筋混凝土	2	517.11	1		/	369.37	/	147.74
门房	钢筋混凝土	1	7.80	1		/	7.80		/
合计			139,995.34	127,320.06	2,820.70	/	619.28	571.35	7,663.95

评估范围内的 B2 地块尚未进行面积预测绘，按照其总平面图指标确定其收益面积，明细如下：

单位：m<sup>2</sup>

B2 地块可售统计	
办公	140,431.00
商业	1,434.00
住宅	60,650.00

项目可售指标汇总如下：

单位：m<sup>2</sup>或个（车位为个）

B2 地块、B3 地块可售指标合计	
住宅	187,970.06
商业	4,254.70
办公	140,431.00
车位	2,088.00

截至评估基准日，项目销售状况如下：

序号	项目	状态	面积（m <sup>2</sup> 或个）
1	住宅	已售	68,273.35
		未售	119,696.71
2	公寓	未售	140,431.00
3	底商	已售	0.00
		未售	1,247.55
4	商墅	未售	3,007.15
5	车位	已售	247.00
		未售	1,841.00

注：B3 项目商业部分 S2、S3、S4 号楼实际用途为商墅，其产品业态与销售价格与二期底商商业有较大区别，B2 地块部分规划用途为办公，实际用途为公寓的公寓楼。本次评估按照产品用途及销售模式对其进行了区分。

委估资产不存在抵押、担保等其他权利限制。

## 2、实物状况

纳入评估范围的存货-开发成本为御江轩（武汉）房地产开发有限公司开发的位于武汉市武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目。项目土地使用权总面积为 43,903.00 平方米，规划总建筑面积为 456,730.00 平方米。

根据产权持有人提供的资料，于现场勘察日项目正在进行开发建设，宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气），红线内临水、临路、临电。工程形象进度如下：

1) R2 楼电梯机房屋面工程施工完成, 61 层以下砌体结构施工完成, 大屋面防水保护层

施工完成, 54 层以下梯间抹灰施工完成, 20 层以下公区抹灰施工完成;

2) R3 楼梯间地面施工完成 75%;

3) R4 楼梯间地面施工全部完成;

4) R5 楼大屋面区域砌体、抹灰施工完成, 60 层以下砌体结构施工完成, 40 层以下梯间

抹灰施工完成, 20 层以下公区抹灰施工完成少量。

5) R2 楼北立面 16-25 层单元窗框调整完成 100%, 层间龙骨安装完成 100%, 岩棉安装完成 50%;

6) R2 楼 25 以上层单元窗框调整完成 90%;

7) R2 楼东、南、西立面 16-25 层玻璃安装完成 90%;

8) R2 楼东立面栏河立柱安装完成 100%;

9) R3 楼 3-31 层玻璃安装完成 60%;

10) R4 楼北立面 3-31 层玻璃安装完成 100%, 东立面岩棉安装完成 100%, 西立面玻璃安

装完成 70%, 南立面岩棉安装完成 100%, 背衬板安装完成 80%, 玻璃安装完成 50%;

11) R5 楼东、南(1-13 轴)、西立面 3-15 层背衬板安装完成 90%, 玻璃安装完成 70%。

## 五、 尽职调查与资产核实情况说明

### (一) 尽职调查方法和内容

本次资产评估的尽职调查是在企业主要资产所在地现场进行, 采用的方法主要包括通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式, 对被评估单位的经营性资产的现状、生产条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查。

对影响评估结果的主要驱动因素, 如主营产品的产销量、售价和相关的成本费用等进行了专题详细调查, 查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重



要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等，在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集企业所处行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

尽职调查内容主要包括：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；

2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3、评估对象的项目建设及销售情况；

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和成本结转核算方法等；

5、评估对象最近三年的债务、借款情况以及债务成本情况；

6、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

7、评估对象的应收应付账款情况；

8、最近三年的关联交易情况；

9、评估对象开发项目的业态、建设数量、销售情况、历史经营业绩等；

10、未来年度的销售计划等；

11、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险等；

12、自项目公司成立以来经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及收入明细表和成本费用明细表；

13、与本次评估有关的其他情况。

## （二）企业经营性资产负债、非经营性资产负债和溢余资产负债分析

按照中国资产评估准则规定，经对评估对象在评估基准日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

### 1、主要资产负债状况

截至 2022 年 9 月 30 日，御江轩（武汉）房地产开发有限公司资产负债情况见下表：

金额单位：人民币万元

<b>资产</b>	<b>44,196.00</b>	<b>44,561.00</b>	<b>44,834.00</b>
流动资产	541,016.64	774,605.81	895,076.38
非流动资产	500.05	1,991.03	2,914.09
<b>资产总计</b>	<b>541,516.69</b>	<b>776,596.84</b>	<b>897,990.47</b>
流动负债	542,698.77	781,527.97	906,381.77
非流动负债	-	16.11	63.91
<b>负债合计</b>	<b>542,698.77</b>	<b>781,544.08</b>	<b>906,445.67</b>
<b>所有者权益</b>	<b>-1,182.08</b>	<b>-4,947.24</b>	<b>-8,455.21</b>

## 2、利润表项目状况

截至 2022 年 9 月，御江轩（武汉）房地产开发有限公司利润表项目状况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年度	2021 年度	44,805.00
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	156.11	131.09	173.30
销售费用	217.46	3,472.94	3,555.18
管理费用	1,039.26	1,447.19	1,054.51
财务费用	-137.01	-76.33	-123.42
信用减值损失	-0.40	-0.65	-1.35
加：其他综合收益	-	1.93	8.99
信用减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-1,276.22	-4,973.61	-4,651.93
加：营业外收入	-	-	0.00
减：营业外支出	48.67	-	-
三、利润总额	-1,324.89	-4,973.61	-4,651.93
减：所得税费用	-290.19	-1,208.45	-1,143.97
四、净利润	-1,034.70	-3,765.16	-3,507.97

注：以上 2020-2021 年御江轩（武汉）房地产开发有限公司财务数据已经审计，列示相关财务数据出自御江轩（武汉）房地产开发有限公司 2020 年度中兴财光华审会字(2021)第 102166 号审计报告、2021 年度中兴财光华审会字(2022)第 102270 号审计报告；以上 2022 年 9 月财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字(2022)第 102290 号标准无保留意见的专项审计报告。

## 3、长期股权投资情况

截至 2022 年 9 月 30 日，御江轩（武汉）房地产开发有限公司无长期股权投资。

## 4、付息债务情况

截至评估基准日，御江轩（武汉）房地产开发有限公司资产负债表披露，付息债务为 536,999.68 万元。

#### 5、其他应收款、其他应付款情况

截至评估基准日，御江轩（武汉）房地产开发有限公司资产负债表披露，其他应收款账面余额为 202,061.10 万元，主要为关联方往来等；其他应付款账面余额为 552,449.49 万元，主要为关联方往来款、保证金等。

#### 6、税金税率情况

御江轩（武汉）房地产开发有限公司的税项主要有增值税、城建税、教育费附加（含地方教育附加）、印花税、所得税及土地增值税等。

增值税：按 3%预缴，9%税率计缴；

城建税：按照应缴纳流转税额的 7%的比例计缴；

教育费附加（含地方教育附加）：按照应缴纳流转税额的 5%的比例计缴；

印花税：按商品房销售合同金额的 0.5%的比例计缴；

所得税：按应纳税所得额的 25%计缴；

土地增值税：以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

## 六、评估计算及分析过程

### （一）收益模型的选取

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益的市场价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

### (1) 企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=现金净流入+期末固定资产回收-资本性支出-净营运资金变动

### (2) 加权平均资本成本的计算

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 WACC，计算公式为：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

$K_D$ ——付息债务资本成本；

$K_E$ ——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

$V=D+E$ ；

T——被评估单位执行的所得税税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中： $R_f$ ：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

$R_c$ ：企业特有风险系数。

### (3) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF<sub>i</sub>：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

FCFF<sub>n+1</sub>: 详细预测期后企业自由现金流;

r: 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

n: 收益期;

i: 详细预测期第 i 年。

#### (4) 非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产, 非经营性、溢余资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

被评估单位评估基准日的资产划分为两类, 一类为经营性资产, 第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产, 其进一步划分为有效资产和无效资产, 有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产, 无效资产又称为溢余资产, 指为经营目的所持有, 但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下:

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期, 与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析, 并进一步对企业经营状况进行了解, 判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产, 如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础, 采用不同的评估方法确定其价值。

#### (5) 非经营性、溢余负债的范围

在本模型中, 非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等, 相应的其他负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

#### (6) 股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为:

股东全部权益的市场价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余

## 负债价值

### （二）收益年限的确定

御江轩（武汉）房地产开发有限公司主要从事“武汉长江中心 A 包（B2、B3）地块”项目的开发及销售工作，项目开工日期为 2021 年 1 月，根据评估基准日工程形象进度及预售情况，预计项目后续销售期至 2029 年 12 月。

### （三）未来收益的确定

#### 1、未来收益预测的收益主体、口径的确定

御江轩（武汉）房地产开发有限公司为从事房地产项目开发及销售的公司，经营现金流入来源于房地产项目销售，考虑到收益预测的合理性，我们确定被评估单位收益期收益主体为被评估单位，收益口径为预测期的企业自由现金流量。

#### 2、现金流入的预测

预测期销售现金流入主要由已销售产品未回款部分款项回收及待售产品后续销售现金流入两部分组成。

##### （1）已售未回款部分

根据企业提供的销售合同台账统计，截至评估基准日，企业已售未结转部分回款情况如下：

金额单位：人民币万元

业态类型	项目	面积	签约金额	已回款	未回款
住宅	已售	68,273.35	277,090.81	276,345.85	744.95
	未售	59,046.71	-	-	-
	合计	127,320.06	277,090.81	280,433.64	-
公寓	已售	-	-	-	-
	未售	140,431.00	-	-	-
商墅	已售	664.54	3,124.12	1,563.57	1,560.55
	合计	664.54	3,124.12	3,219.82	-
底商	已售	-	-	-	-
	未售	827.08	-	-	-
车位	已售	247.00	6,673.78	6,673.78	-
	未售	1,841.00	-	-	-
	合计	2,088.00	-	6,676.53	-

##### （2）待售产品销售现金流入的预测

参照存货评估，本次待售产品销售单价按下表确定，预测期保持价格不变。

序号	项目	未售面积（m <sup>2</sup> ）	含税销售单价（元/m <sup>2</sup> 或元/个）	不含税销售单价（元/m <sup>2</sup> 或元/个）
1	住宅	119,696.71	40,100.00	36,788.99

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权  
项目资产评估说明附件二之御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

2	公寓	140,431.00	19,800.00	18,165.14
3	商墅	2,342.61	50,700.00	46,513.76
4	底商	1,247.55	29,000.00	26,605.50
5	车位	1,841.00	248,900.00	228,348.62

3) 销售进度

2022 年 9 月及以后年度根据企业提供的销售计划确定，详见《项目营业收入预测表》。

4) 现金流的确定

综上，可以得到未来年度御江轩（武汉）房地产开发有限公司销售现金流入情况如下：

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权  
项目资产评估说明附件二之御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

项目营业收入预测表（不含税现金流口径）

序号	项目/年份	单位	历年合计数	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
一	<b>物业销售收入</b>		<b>284,583.20</b>	<b>37,321.40</b>	<b>107,131.01</b>	<b>132,640.50</b>	<b>133,304.34</b>	<b>146,059.08</b>	<b>111,286.74</b>	<b>45,233.92</b>	<b>41,030.02</b>	<b>1,038,590.21</b>
(一)	<b>住宅类销售收入</b>		<b>276,345.85</b>	<b>22,762.56</b>	<b>88,070.42</b>	<b>88,070.42</b>	<b>88,070.42</b>	<b>88,070.42</b>	<b>66,052.82</b>	-	-	<b>717,442.92</b>
(二)	<b>非住宅类销售收入</b>		<b>8,237.34</b>	<b>14,558.84</b>	<b>19,060.59</b>	<b>44,570.08</b>	<b>45,233.92</b>	<b>57,988.66</b>	<b>45,233.92</b>	<b>45,233.92</b>	<b>41,030.02</b>	<b>321,147.29</b>
1	<b>公寓销售</b>											-
1.1	销售单价	元/平方米	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14	18,165.14
1.2	总销售数量	平方米	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	140,431.00	<b>1,263,879.00</b>
1.3	销售比例			5%	15%	15%	20%	15%	15%	15%	15%	<b>100%</b>
1.4	签约金额	万元	-	-	12,754.74	38,264.23	38,264.23	51,018.97	38,264.23	38,264.23	38,264.23	<b>255,094.86</b>
1.5	销售收入	万元	-	-	12,754.74	38,264.23	38,264.23	51,018.97	38,264.23	38,264.23	38,264.23	<b>255,094.86</b>
2	<b>住宅销售</b>											-
2.1	销售单价	元/平方米	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	36,788.99	<b>36,788.99</b>
2.2	总销售数量	平方米	187,970.06	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	119,696.71	<b>1,025,847.03</b>
2.3	销售比例		68,273.35	5%	20%	20%	20%	15%				<b>100%</b>
2.4	签约金额	万元	277,090.81	22,017.61	88,070.42	88,070.42	88,070.42	88,070.42	66,052.82	-	-	<b>717,442.92</b>
2.5	销售收入	万元	276,345.85	22,762.56	88,070.42	88,070.42	88,070.42	88,070.42	66,052.82	-	-	<b>717,442.92</b>
3	<b>底商销售</b>											-
3.1	销售单价	万元/平方米	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	26,605.50	<b>239,449.54</b>
3.2	总销售数量	平方米	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	1,247.55	<b>51,149.74</b>
3.3	销售比例		-	-	-	-	20%	20%	20%	20%	20%	<b>100%</b>
3.4	签约金额	万元	-	-	-	-	663.84	663.84	663.84	663.84	663.84	<b>3,319.20</b>
3.5	销售收入	万元	-	-	-	-	663.84	663.84	663.84	663.84	663.84	<b>3,319.20</b>
4	<b>商墅销售</b>											-
4.1	销售单价	元/平方米	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	46,513.76	<b>1,907,064.22</b>
4.2	总销售数量	平方米	3,007.15	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	2,342.61	<b>96,711.36</b>
4.3	销售比例		664.54	100%								<b>100%</b>
4.4	签约金额	万元	3,124.12	10,896.34	-	-					-	<b>14,020.46</b>
4.5	销售收入	万元	1,563.57	12,456.89	-	-						<b>14,020.46</b>
5	<b>停车位销售</b>											-
5.1	销售单价	万元/个	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	228,348.62	
5.2	总销售数量	个	2,088.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	1,841.00	<b>75,728.00</b>
5.3	销售比例		247.00	5%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	5%	<b>100%</b>
5.4	签约金额	万元	6,673.78	2,101.95	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	2,101.95	<b>48,712.78</b>
5.5	销售收入	万元	6,673.78	2,101.95	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	6,305.85	2,101.95	<b>48,712.78</b>



### 3、后续开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施工程费、公共配套设施费、开发间接费等。

根据本项目的开发计划和实际开发情况，至评估基准日，后续成本投入详见下表：

开发成本（不含资本化利息）预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	历史年度合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1	土地成本	506,502.04	7,214.75							513,716.79
2	开发成本	88,283.93	62,603.86	86,934.30	55,680.35	39,259.86	18,850.02	6,023.18	3,116.76	360,752.25
合计		594,785.97	69,818.61	86,934.30	55,680.35	39,259.86	18,850.02	6,023.18	3,116.76	874,469.04

### 4、税金及附加的预测

依据武汉市市房地产开发税（费）的收费标准，该项目主要的税费有增值税、城市维护建设税及教育费附加：

增值税：2016年4月30日之后项目按一般计税方式9%税率征收增值税。以预收款方式收取价款时，以不含税预收账款额作为应纳税额计缴税金，预缴税率为3%。

城市维护建设税：税率7%，计税基础为流转税；

教育费附加：税率5%，计税基础为流转税；

地方教育附加：税率2%，计税基础为流转税；

印花税：税率0.05%，计税基础为不含税合同额。

税金及附加计算表如下：

项目税金及附加计算表

金额单位：人民币万元

项目名称-一般计税	税率	历年合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
税金及附加合计		1,173.28	153.02	439.24	543.83	546.55	598.84	456.28	185.46	-510.44	3,586.05
增值税(一般计税)	3.0%	8,240.08	1,119.64	3,213.93	3,979.22	3,999.13	4,381.77	3,338.60	1,357.02	-4,424.60	25,204.79
城市维护建设税	7.0%	576.81	78.37	224.98	278.55	279.94	306.72	233.70	94.99	-309.72	1,764.34
教育费附加	5.0%	412.00	55.98	160.70	198.96	199.96	219.09	166.93	67.85	-221.23	1,260.24
印花税	0.05%	184.47	18.66	53.57	66.32	66.65	73.03	55.64	22.62	20.52	561.47

### 5、土增税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减去规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

武汉市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据当期预售收入现金数额乘以预缴税率确定，普通商品住宅部分按房屋预售收入 1.5% 预征，非普通商品住宅按房屋预售收入 4% 预征，非住宅按预收收入的 6% 预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。根据被评估单位介绍及到当地税务部门核实，评估对象所在项目预缴土地增值税，计算过程如下：

项目名称—般计税	税率	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
预交土地增值税(普通住宅)	1.50%	22.07	85.38	85.38	85.38	1,400.32	1,050.24	-	-
预交土地增值税(非普通住宅)	4.00%	906.29	3,506.51	3,506.51	3,506.51	3,734.19	2,800.64	-	-
预交土地增值税(非住宅)	6.00%	925.94	1,212.25	2,834.66	2,876.88	3,688.08	2,876.88	2,876.88	2,609.51
汇算清缴土地增值税									-31,392.08
土地增值税现金流出合计		1,854.30	4,804.14	6,426.55	6,468.77	8,822.59	6,727.76	2,876.88	-28,782.57

## 6、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估，评估专业人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额，综合确定待售物业所需的销售费用，本次评估销售费用按待售物业预计的销售收入的 4% 计算。具体详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	历年合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
金额	6,031.03	1,748.49	4,285.24	5,305.62	5,332.17	5,842.36	4,451.47	1,809.36	1,641.20

## 7、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费以及固定资产折旧。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，本次评估总管理费用按物业预计的总销售收入的 2% 测算，然后扣除历史年度发生的管理费用，预测项目各年度付现的管理费用，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	历年合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
金额	3,722.30	746.43	2,142.62	2,652.81	2,666.09	2,921.18	2,225.73	904.68	820.60	18,802.44

## 8、财务费用的预测

本次评估对于产生利息收入的资产作溢余资产或非经营性资产处理，故利息收入不再预测；本次评估采用企业自由现金流模型，付息负债在企业整体价值后扣除，故不对利息支出进行预测。

### 9、营业外收支预测

本次评估根据企业的实际情况，营业外收支属于零星收入和支出，未来年度是否发生具有偶然性，故未来年度的营业外收支不进行预测。

### 10、所得税计算

本次被评估单位按预售收入 15%的毛利率计算毛利，按照毛利扣除预交税费与期间费用后金额的 25%预缴所得税。待收入结转成本时汇算清缴，多退少补。

即：

预交所得税=（销售收入×15%-预交税金及附加-预交土增税-管理费用-销售费用-财务费用）×25%。

企业未来所得税汇算清缴测算表如下：

项目名称-一般计税	税率	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
预交所得税	15.00%	273.99	1,099.60	1,241.82	1,245.52	930.97	707.94	252.18	-4,950.47
汇算清缴所得税									23,267.10
合计		273.99	1,099.60	1,241.82	1,245.52	930.97	707.94	252.18	18,316.63

### 11、折旧与摊销的预测

被评估单位无固定资产及无形资产，因此本次评估不再预测折旧及摊销。

### 12、资本性支出的预测

由于本评估单位为房地产开发企业，资产评估专业人员对纳入本次评估范围内的设备资产进行了现场勘查，了解设备的购置时间、使用维护状态，经查收，设备维护状态良好，同时考虑到本次评估预测期为有限期至 2028 年 12 月，故本次评估不考虑资本性支出。

### 13、营运资金预测

营运资金追加额是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。

#### (1)评估基准日营运资金

##### ①基本公式

评估基准日营运资金=流动资产-流动负债

## ②调整事项

调整事项如下：

I. 存货调整：对于房地产开发企业来说，全部为房地产类存货（房地产开发成本），账面余额为 6,060,625,942.36 元。对于房地产开发企业来说开发成本体现的是企业对所开发项目进行的投资，在现金流量表中，对房地产开发投资有单独的预测，因此计算基准日营运资金时剔除已分摊的土地价款的虚拟进项税后需予以剔除。

II. 其他流动资产中的预缴税金及附加，在现金流量表中已对增值税进行了汇算清缴计算调整了税金及附加、考虑了合同取得成本的抵税效应等，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

III. 合同负债 2,903,003,459.92 元，从现金流角度考虑，为评估基准日前的现金流入，将随今后收入确认而结转对冲，并且不会形成实质的现金流出，未来收益预测也未考虑已经预售房屋的销售收入，因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

IV. 递延所得税资产账面价值 27,483,334.84 元，递延所得税负债账面价值 639,081.30 元，考虑到将随今后收入确认而结转对冲，并且不会形成实质的现金流出，未来现金流预测时已考虑了所得税支出，因此，需在计算基准日营运资金时予以剔除。

### 基准日营业资金计算表

金额单位：人民币元

科目名称	经营性调整	营运资金	已投资	有息负债	非经营性及溢余	合计
<b>一、流动资产合计</b>	6,222,759,350.21	40,000,000.00	-	-	2,688,004,434.79	<b>8,950,763,785.00</b>
货币资金		40,000,000.00			580,914,622.76	<b>620,914,622.76</b>
交易性金融资产						-
应收票据及应收账款						-
预付款项						-
其他应收款					2,020,610,978.00	<b>2,020,610,978.00</b>
存货	6,060,625,942.36					<b>6,060,625,942.36</b>
一年内到期的非流动资产						-
其他流动资产	162,133,407.85				86,478,834.03	<b>248,612,241.88</b>
<b>二、非流动资产合计</b>	27,483,334.84	1,315,325.85	266,047.04	-	76,157.53	<b>29,140,865.26</b>
可供出售金融资产						-
持有至到期投资						-
长期应收款						-
长期股权投资						-
投资性房地产						-
固定资产			266,047.04			<b>266,047.04</b>
在建工程						-
生产性生物资产						-
油气资产						-
无形资产						-
开发支出						-

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权  
项目资产评估说明附件二之御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

科目名称	经营性调整	营运资金	已投资	有息负债	非经营性及溢余	合计
商誉						-
长期待摊费用		1,315,325.85				1,315,325.85
递延所得税资产	27,483,334.84					27,483,334.84
其他非流动资产						-
使用权资产					76,157.53	76,157.53
<b>三、资产总计</b>	6,250,242,685.05	41,315,325.85	266,047.04	-	2,688,080,592.32	<b>8,979,904,650.26</b>
<b>四、流动负债合计</b>	2,956,482,839.66	6,444,457.13	-	5,369,996,798.66	730,893,559.77	9,063,817,655.22
短期借款						0
交易性金融负债						0
应付票据及应付账款					255,838,304.55	255,838,304.55
预收款项					-	-
应付职工薪酬		6,197,117.50				6,197,117.50
应交税费		247,339.63				247,339.63
其他应付款				5,369,996,798.66	267,264,323.88	5,637,261,122.54
一年内到期的非流动负债				-		-
其他流动负债					261,270,311.08	261,270,311.08
合同负债	2,956,482,839.66				-53,479,379.74	2,903,003,459.92
<b>五、非流动负债合计</b>	639,081.30	-	-	-	-	639,081.30
长期借款						0
应付债券						0
长期应付款						0
预计负债						0
递延所得税负债	639,081.30					639,081.30
其他非流动负债						0
<b>六、负债总计</b>	2,957,121,920.96	6,444,457.13	-	5,369,996,798.66	730,893,559.77	<b>9,064,456,736.52</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	3,293,120,764.09	34,870,868.72	266,047.04	-5,369,996,798.66	1,957,187,032.55	<b>-84,552,086.26</b>

### ③基准日营运资金计算

基准日营运资金=调整后流动资产-调整后流动负债

=34,870,868.72 (元)

### (2)当期所需营运资金

房地产开发企业生产周期较长，其从事业务的实质是固定资产投资并出售，其开发项目资金的来源主要有自有资金、金融机构融资、预售购房款等，其存货周转率时间很长，一般类型的商业企业和工业企业营运资金的预测不适用于房地产开发企业。评估人员分析后认为，房地产开发企业的营运资金主要是当期需要支付的管理费用和销售费用，本次评估基准日营运资金按照企业季度管理费和销售费用之和计算。

### (3)未来各年营运资本增加额预测

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

经实施以上分析，营运资金追加预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	基准日	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
营运资金	3,487.09	2,239.28	7,193.15	7,958.43	7,998.26	7,998.26	6,677.20	2,714.04	-
营运资金增量		-1,247.80	4,953.86	765.29	39.83	-	-1,321.06	-3,963.17	-2,714.04

### 14、自由现金流量的预测

通过对以上各项的预测，得出企业预测年度净现金流量见下：

### 自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
现金流入	38,772.53	111,296.45	137,797.79	138,487.44	151,738.11	115,613.76	46,992.69	42,625.34
销售收入	37,321.40	107,131.01	132,640.50	133,304.34	146,059.08	111,286.74	45,233.92	41,030.02
可抵扣土地增值税回流	1,451.12	4,165.44	5,157.29	5,183.10	5,679.03	4,327.02	1,758.77	1,595.32
现金流出	74,594.84	99,705.14	71,850.97	55,518.95	37,965.96	20,592.36	9,145.31	-8,514.57
开发成本	69,818.61	86,934.30	55,680.35	39,259.86	18,850.02	6,023.18	3,116.76	-
税金及附加	153.02	439.24	543.83	546.55	598.84	456.28	185.46	-510.44
管理费用	746.43	2,142.62	2,652.81	2,666.09	2,921.18	2,225.73	904.68	820.60
销售费用	1,748.49	4,285.24	5,305.62	5,332.17	5,842.36	4,451.47	1,809.36	1,641.20
土地增值税	1,854.30	4,804.14	6,426.55	6,468.77	8,822.58	6,727.76	2,876.88	-28,782.57
减:资本性支出								
减:营运资金追加额	-992.17	3,932.94	1,530.57	39.83	765.28	-2,086.34	-3,963.17	-2,714.04
自由现金流	-34,830.14	7,658.36	64,416.25	82,928.66	113,006.86	97,107.74	41,810.56	53,853.95

#### （四）折现率的确定

在估算被评估单位预测期企业自由现金流量基础上，我们计算与其口径相一致的加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

$K_D$ ——付息债务资本成本；

$K_E$ ——权益资本成本；

$D$ ——付息债务价值；

$E$ ——权益价值；

$V = D + E$ ；

$T$ ——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

##### 1、权益资本成本（ $K_E$ ）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

$$\text{即：} K_E = R_F + \beta (R_M - R_F) + \alpha$$

其中： $K_E$ ——权益资本成本；

$R_F$ ——无风险收益率；

$R_M - R_F$ ——市场风险溢价；

$\beta$ —Beta 系数；

$\alpha$ —企业特有风险。

### （1）无风险收益率（ $R_F$ ）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本项目采用剩余到期年限与预测期年限相近的国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，计算无风险报酬率指标值为 2.7873%。详见下表：

证券代码	证券名称	到期收益率（%）	剩余期限（年）	区间成交金额（元）
190015.IB	19 付息国债 15	2.7444	7.1425	19,374,586,707.1400
2000003.IB	20 抗疫国债 03	2.8025	7.7315	7,521,744,432.0000
2000004.IB	20 抗疫国债 04	2.8025	7.7918	8,492,897,425.2600
200006.IB	20 付息国债 06	2.7997	7.6384	43,104,404,276.4200

### （2）市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本项目市场风险溢价采用上证综指和深证成指月收益率几何平均值换算成年收益率后的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，计算的市场风险溢价指标值为 6.1627%。

### （3） $\beta$ 的计算

$\beta$  反映一种股票与市场同向变动的幅度， $\beta$  指标计算模型为市场模型：

$$R_i = \alpha + \beta R_m + \varepsilon$$

在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得  $\beta$  指标值，本说明中样本  $\beta$  指标的取值来源于 iFind 资讯平台。

被评估单位  $\beta$  指标值的确定以选取的样本自 iFind 资讯平台取得的考虑财务杠杆的  $\beta$  指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的  $\beta$  指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的  $\beta$  指标值。

考虑财务杠杆的  $\beta$  指标值与不考虑财务杠杆的  $\beta$  指标值换算公式如下：

$$\beta_U = \beta_L / [1 + (1-T) \times D/E]$$

式中：

$\beta_L$ ：考虑财务杠杆的 Beta；

$\beta_U$ ：不考虑财务杠杆的 Beta；

T：所得税率；

序号	证券代码	证券简称	考虑财务杠杆的 BETA	D	E	不考虑财务杠杆的 BETA	D/(D+E)	E/(D+E)	T
1、	000036.SZ	华联控股	0.8929	507,930.28	1,195,664.69	0.6772	29.82%	70.18%	25.00%
2、	000718.SZ	苏宁环球	0.8609	102,379.17	649,963.10	0.7699	13.61%	86.39%	25.00%
3、	600064.SH	南京高科	1.0674	130,827.60	826,194.78	0.9541	13.67%	86.33%	25.00%
4、	600848.SH	上海临港	1.2533	233,352.42	934,668.01	1.0556	19.98%	80.02%	25.00%
平均值						<b>0.8642</b>	<b>19.27%</b>	<b>80.73%</b>	

数据来源：iFind 资讯平台

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的  $\beta$  指标值为 0.8642，以评估基准日可比公司目标资本结构（D/E=23.87%）作为预测期资本结构，最终确定企业  $\beta$  指标值 1.0189。

#### （4）企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 2%。

#### （5）股权资本成本的计算

通过以上计算，依据  $K_E = R_F + \beta (R_M - R_F) + \alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 11.07%。

### 2、付息债务资本成本

付息债务资本成本依据房地产开发企业上市公司民营企业 2022 年平均融资成本确定，即 6.41%。

### 3、加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，依据  $WACC = K_D \times (1-T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$ ，计算加权平均资本成本，具体结果为加权平均资本成本为 9.86%。

## 七、 评估值测算过程与结果

根据以上估算，我们对被评估单位企业权益现金流现值进行估算，未来年度现金流量现值计算如下：



华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司 100%股权  
项目资产评估说明附件二之御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

金额单位：人民币元

项目名称	历年合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
现金流入	295,648.28	38,772.53	111,296.45	137,797.79	138,487.44	151,738.11	115,613.76	46,992.69	42,625.34
销售收入	284,583.20	37,321.40	107,131.01	132,640.50	133,304.34	146,059.08	111,286.74	45,233.92	41,030.02
可抵扣土地增值税回流	11,065.09	1,451.12	4,165.44	5,157.29	5,183.10	5,679.03	4,327.02	1,758.77	1,595.32
现金流出	620,937.11	74,594.84	99,705.14	71,850.97	55,518.95	37,965.96	20,592.36	9,145.31	-8,514.57
开发成本	594,785.97	69,818.61	86,934.30	55,680.35	39,259.86	18,850.02	6,023.18	3,116.76	-
税金及附加	1,173.28	153.02	439.24	543.83	546.55	598.84	456.28	185.46	-510.44
管理费用	3,722.30	746.43	2,142.62	2,652.81	2,666.09	2,921.18	2,225.73	904.68	820.60
销售费用	6,031.03	1,748.49	4,285.24	5,305.62	5,332.17	5,842.36	4,451.47	1,809.36	1,641.20
土地增值税	10,472.80	1,854.30	4,804.14	6,426.55	6,468.77	8,822.58	6,727.76	2,876.88	-28,782.57
减：资本性支出									
减：营运资金追加额	-	-992.17	3,932.94	1,530.57	39.83	765.28	-2,086.34	-3,963.17	-2,714.04
自由现金流	-325,288.83	-34,830.14	7,658.36	64,416.25	82,928.66	113,006.86	97,107.74	41,810.56	53,853.95
折现年期		0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75
折现率	9.86%		9.86%	9.86%	9.86%	9.86%	9.86%	9.86%	9.86%
未来现金流量现值		-34,423.11	7,136.82	54,641.53	64,031.03	79,423.53	62,123.61	24,347.10	28,545.48

各年现金流量现值加和得出企业经营价值为 285,825.99 万元。

## 八、非经营性、溢余资产、负债的评估和少数股东全部权益价值

溢余资产、负债是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产、负债。非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后权益现金流量预测不涉及的资产与负债。本次被评估单位的溢余资产、负债及非经营性资产、负债如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	非经营性及溢余
<b>一、流动资产合计</b>	2,688,004,434.79
货币资金	580,914,622.76
其他应收款	2,020,610,978.00
其他流动资产	86,478,834.03
<b>二、非流动资产合计</b>	76,157.53
使用权资产	76,157.53
<b>三、资产总计</b>	2,688,080,592.32
<b>四、流动负债合计</b>	730,893,559.77
应付票据及应付账款	255,838,304.55
其他应付款	267,264,323.88
其他流动负债	261,270,311.08
合同负债	-53,479,379.74
<b>五、非流动负债合计</b>	
<b>六、负债总计</b>	730,893,559.77
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	1,957,187,032.55

## 九、股东全部权益的市场价值确定

### （一）企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

= 481,544.70 (万元)

### （二）付息债务价值的确定

被评估单位付息债务包括其他应付款中应付华夏幸福基业股份有限公司款项，账面价值 536,999.68 万元，评估价值 536,999.68 万元。

### （三）股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

=-55,454.98（万元）

## 十、 收益法初步价值结论

综上，截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，采用收益法对御江轩（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，最终计算御江轩（武汉）房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益的评估价值为-55,454.98 万元。

## 第五章 评估结论及分析

### 一、评估结论

#### （一）资产基础法初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日2022年9月30日，御江轩（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为897,990.47万元，评估值853,910.46万元，评估减值44,080.01万元，减值率为4.91%；负债账面价值为906,445.68万元，评估值906,381.77万元，评估减值63.91万元，减值率为0.01%；所有者权益账面值为-8,455.21万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为-52,471.31万元，减值额为44,016.10万元，减值率为520.58%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	895,076.38	853,745.05	-41,331.33	-4.62
非流动资产	2,914.09	165.41	-2,748.68	-94.32
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	26.60	33.28	6.68	25.09
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	131.53	131.53	-	-
递延所得税资产	2,748.33	0.60	-2,747.73	-99.98
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>897,990.47</b>	<b>853,910.46</b>	<b>-44,080.01</b>	<b>-4.91</b>
流动负债	906,381.77	906,381.77	-	-
非流动负债	63.91	-	-63.91	-100.00
<b>负债合计</b>	<b>906,445.68</b>	<b>906,381.77</b>	<b>-63.91</b>	<b>-0.01</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-8,455.21</b>	<b>-52,471.31</b>	<b>-44,016.10</b>	<b>520.58</b>

（评估结论的详细情况见评估明细表）

## （二）收益法初步价值结论

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益的评估价值为人民币-55,454.98 万元。

## （三）评估结论

根据国家相关规定，我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为-52,471.31 万元，采用收益法形成的评估值为-55,454.98 万元，两种评估方法的评估结果差异-2,983.67 万元，差异率 5.69%，差异较小。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

资产基础法评估的股东全部权益价值为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货开发成本，资产基础法对其主要采用假设开发法，是在评估时点，假设开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金等而计算的评估值。而收益法是对被评估单位未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，反映了企业各项资产的综合获利能力。

综上，评估人员根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，从谨慎的角度考虑，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：

在评估基准日 2022 年 9 月 30 日，御江轩（武汉）房地产开发有限公司的所有者权益账面值为-8,455.21 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为-52,471.31 万元，减值额为 44,016.10 万元，减值率为 520.58%。

## 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

净资产评估减值 44,016.10 万元，减值率为 520.58%，其中：

1、存货开发评报评估减值 41,291.76 万元，评估减值的主要原因为房地产市场持续下行导致存货开发成本的评估值低于账面成本。

2、固定资产评估增值 66,763.54 元，增值率 25.09%，增值原因为企业计提折旧年限低于电子设备经济使用年限

3、递延所得税资产评估减值 274,773.35 万元，减值率为 99.98%，评估减值主要原因是递延所得税资产大部分由于亏损形成，对亏损形成的递延所得税在存货开发成本评估时已考虑了所得税的评估，此处评估为 0。

4、递延所得税负债评估减值 63.91 万元，减值率为 100%，减值主要原因是存货开发成本评估时已考虑了所得税的评估，此处评估为 0。

## 三、评估结论中溢价或者折价情况

本次评估结果未考虑由于控股权因素产生的溢价和少数股东权益产生的折价对评估对象价值的影响，同时不涉及流动性对评估结论的影响。

## 评估说明附件

### 附件一 企业关于进行资产评估有关事项的说明

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让  
所持有的华御江（武汉）房地产开发有限公司100%股权  
项目资产评估说明附件二  
之  
御江轩（武汉）房地产开发有限公司  
股东全部权益价值

## 资产评估

沃克森评报字（2022）第2281号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表1

被评估单位:御宁(武汉)房地产开发有限

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	28,216.40	28,216.87	0.47	-
2 非流动资产	390,426.30	334,042.47	-56,383.83	-14.44
3 其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	390,406.63	334,022.80	-56,383.83	-14.44
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	19.67	19.67	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	418,642.70	362,259.34	-56,383.36	-13.47
21 流动负债	245,445.19	245,445.19	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	245,445.19	245,445.19	-	-
24 净资产(所有者权益)	173,197.51	116,814.15	-56,383.36	-32.55

评估机构:沃克霖(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师:吉建春、于欢





# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表2  
共21页第2页  
单位:人民币元

被评估单位:御宁(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	282,163,952.91	282,168,706.99	4,754.08	-
2	货币资金	94,511,766.87	94,511,766.87	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据及应收账款	-	-	-	-
5	预付款项	766,052.96	766,052.96	-	-
6	其他应收款	161,080,562.50	161,085,316.58	4,754.08	-
7	存货	-	-	-	-
8	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
9	其他流动资产	25,805,570.58	25,805,570.58	-	-
10	<b>二、非流动资产合计</b>	3,904,262,983.77	3,340,424,666.66	-563,838,317.11	-14.44
11	可供出售金融资产	-	-	-	-
12	持有至到期投资	-	-	-	-
13	长期应收款	-	-	-	-
14	长期股权投资	-	-	-	-
15	投资性房地产	3,904,066,317.11	3,340,228,000.00	-563,838,317.11	-14.44
16	固定资产	-	-	-	-
17	在建工程	-	-	-	-
18	生产性生物资产	-	-	-	-
19	油气资产	-	-	-	-
20	无形资产	196,666.66	196,666.66	-	-
21	开发支出	-	-	-	-
22	商誉	-	-	-	-
23	长期待摊费用	-	-	-	-

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表2  
共21页第3页  
单位:人民币元

被评估单位:御宁(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	递延所得税资产	-	-	-	
25	其他非流动资产	-	-	-	
26	<b>三、资产总计</b>	4,186,426,936.68	3,622,593,373.65	-563,833,563.03	-13.47
27	<b>四、流动负债合计</b>	2,454,451,929.85	2,454,451,929.85	-	-
28	短期借款	-	-	-	
29	交易性金融负债	-	-	-	
30	应付票据及应付账款	540,774,160.37	540,774,160.37	-	-
31	预收款项	-	-	-	
32	应付职工薪酬	239,904.86	239,904.86	-	-
33	应交税费	369,014.65	369,014.65	-	-
34	其他应付款	1,913,068,849.97	1,913,068,849.97	-	-
35	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
36	其他流动负债	-	-	-	
37	<b>五、非流动负债合计</b>	-	-	-	
38	长期借款	-	-	-	
39	应付债券	-	-	-	
40	长期应付款	-	-	-	
41	预计负债	-	-	-	
42	递延所得税负债	-	-	-	
43	其他非流动负债	-	-	-	
44	<b>六、负债总计</b>	2,454,451,929.85	2,454,451,929.85	-	-
45	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	1,731,975,006.83	1,168,141,443.80	-563,833,563.03	-32.55

评估机构:沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师:吉建春、于欢





## 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表3-1-2  
共21页第6页  
单位：人民币元

被评估单位：御宁（武汉）房地产开发有限公司

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	招商银行武汉分行雄楚支行	127913138810501	人民币	94,510,966.88	94,510,966.88	0.00	0.00	
2	平安银行武汉分行营业部81773-01	15000101581773	人民币	799.99	799.99	0.00	0.00	
合 计				94,511,766.87	94,511,766.87	0.00	0.00	

被评估单位填表人：王兴元  
填表日期：2022年11月16日

评估人员：赵剑





# 其他流动资产评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表3-8  
共21页第9页  
单位：人民币元

被评估单位：御宁（武汉）房地产开发有限公司

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	待抵扣增值税	2022/09	增值税	25,805,570.58	25,805,570.58	0.00	0.00	
合 计				25,805,570.58	25,805,570.58	0.00	0.00	

被评估单位填表人：王兴元  
填表日期：2022年11月16日

评估人员：赵剑



## 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表4  
共21页第10页  
单位:人民币元

被评估单位:御宁(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	持有至到期投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	长期应收款价值	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	长期股权投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产净值	3,904,066,317.11			
	减:减值准备	0.00			
	投资性房地产价值	3,904,066,317.11	3,340,228,000.00	-563,838,317.11	-14.44
4-6	固定资产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	固定资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-7	在建工程余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	在建工程价值	0.00	0.00	0.00	
4-8	生产性生物资产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	生产性生物资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-9	油气资产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	油气资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-10	无形资产净值	196,666.66			
	减:减值准备	0.00			
	无形资产价值	196,666.66	196,666.66	0.00	0.00
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-13	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-14	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	3,904,262,983.77	3,340,424,666.66	-563,838,317.11	-14.44



## 投资性房地产-房屋评估明细表

(采用公允价值模式计量)  
评估基准日:2022年9月30日

表4-5-2  
共21页第12页  
单位:人民币元

被评估单位: 御宁 (武汉) 房地产开发有限公司

序号	土地证号或不动产权证书号	土地使用权人	项目名称	来源	结构	预计完工日期	建设用地规划	建设工程规划	规划建筑面积(平方米, 车位填写个数)					账面价值	评估价值	增值额	增值率%	评估单价(元/m2)	备注	
							许可证号	许可证号	高层住宅	商业	商业	办公	车位							其他
1	鄂(2020)武汉市不动产权第0000578号	御宁(武汉)房地产开发有限公司	武汉长江中心	自建	钢混	写字楼2025/12/31, 商场与车位2022/12/31	编号:武自规地[2020]066号	编号:武自规建[2020]051号			252,500.50	218,784.03	2,705.00		3,904,066,317.11	3,340,228,000.00	-563,838,317.11	-14.44		
合 计														3,904,066,317.11	3,340,228,000.00	-563,838,317.11	-14.44			
减: 投资性房地产减值准备																				
合 计														3,904,066,317.11	3,340,228,000.00	-563,838,317.11	-14.44			

被评估单位填表人: 王兴元  
填表日期: 2022年11月16日

评估人员: 于欢

# 无形资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表4-10  
共21页第13页  
单位:人民币元

被评估单位: 御宁 (武汉) 房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-10-1	无形资产-土地使用权	0.00	0.00	0.00	
4-10-2	无形资产-矿业权	0.00	0.00	0.00	
4-10-3	无形资产-其他无形资产	196,666.66	196,666.66	0.00	0.00
	无形资产净值	196,666.66			
	减: 减值准备	0.00			
	无形资产价值	196,666.66	196,666.66	0.00	0.00

# 无形资产-其他无形资产评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表4-10-3  
共21页第14页  
单位：人民币元

被评估单位：御宁（武汉）房地产开发有限公司

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计 使用年限	尚可使用 年限	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	华夏幸福综合体管理系统	2022/8/10	10	9.86	200,000.00	196,666.66	196,666.66	0.00	0.00	
合 计						196,666.66	196,666.66	0.00	0.00	
减：无形资产减值准备										
合 计						196,666.66	196,666.66	0.00	0.00	

被评估单位填表人：王兴元  
填表日期：2022年11月16日

评估人员:赵剑



# 应付账款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表5-3-2  
共21页第16页  
单位:人民币元

被评估单位:御宁(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	供应商: 201512150014 安徽皖投新辉光电科技有限公司	2022-05	工程款	880,220.23	880,220.23	
2	供应商: 201404100035 上海市安装工程集团有限公司	2022-09	工程款	13,990,208.88	13,990,208.88	
3	供应商: 201909090012 LEAD8 HONG KONG LIMITED	2020-06	工程款	207,060.00	207,060.00	
4	供应商: 202012210013 武汉向阳工贸有限公司	2022-09	工程款	171,971.10	171,971.10	
5	供应商: 201609190017 武汉华中岩土工程有限责任公司	2022-01	工程款	2,412,347.07	2,412,347.07	
6	供应商: 202203010005 深圳市恒之光科技有限公司	2022-08	工程款	492,745.91	492,745.91	
7	供应商: 201411173791 杭州大中泊奥科技股份有限公司	2022-09	工程款	683,153.00	683,153.00	
8	供应商: 202012070034 上海季相景观设计有限公司	2022-09	工程款	703,879.17	703,879.17	
9	供应商: 201909020014 杭州东合实业有限公司	2022-04	工程款	44,260.97	44,260.97	
10	供应商: 202107050003 浙江君格门业有限公司	2022-09	工程款	6,513,073.69	6,513,073.69	
11	供应商: 201404110075 中建三局集团有限公司	2022-07	工程款	183,255,070.25	183,255,070.25	
12	供应商: 201801100012 武汉樱电电气设备有限公司	2022-07	工程款	1,549,645.49	1,549,645.49	
13	供应商: 201708250019 SWAGroup	2022-09	工程款	247,350.00	247,350.00	
14	供应商: 201408192668 北京港源建筑装饰工程有限公司	2022-09	工程款	11,890,759.09	11,890,759.09	
15	供应商: 201905270032 深圳市永成装饰工程有限公司	2022-09	工程款	13,338,993.48	13,338,993.48	
16	供应商: 201609200039 武汉建诚工程技术有限公司	2022-07	工程款	65,164.56	65,164.56	
17	供应商: 202103310005 深圳国创善能科技有限公司	2022-04	工程款	900,023.77	900,023.77	
18	供应商: 201910160008 湖北弘泰建筑装饰工程有限公司	2022-09	工程款	3,126,436.98	3,126,436.98	
19	供应商: 202104020006 湖北兴盛通电气设备有限公司	2022-09	工程款	2,737,147.34	2,737,147.34	
20	供应商: 201405211099 通力电梯有限公司	2022-09	工程款	5,914,933.54	5,914,933.54	
21	供应商: 201411213972 深圳市金照明科技股份有限公司	2022-07	工程款	627,815.93	627,815.93	
22	供应商: 201408182642 浙江亚厦幕墙有限公司	2022-09	工程款	18,705,765.27	18,705,765.27	
23	供应商: 202108190016 中电建武汉铁塔有限公司	2022-07	工程款	8,246,090.54	8,246,090.54	
24	供应商: 201409253287 上海第一测量师事务所有限公司	2022-08	工程款	592,537.20	592,537.20	
25	供应商: 201601130025 上海市建筑装饰工程集团有限公司	2022-09	工程款	12,272,715.23	12,272,715.23	
26	供应商: 201404220396 中建二局安装工程有限公司	2022-01	工程款	11,955,613.32	11,955,613.32	
27	供应商: 201510109218 广州览讯科技开发有限公司	2022-09	工程款	658,854.11	658,854.11	
28	供应商: 202101140003 武汉礼享家商贸有限公司	2022-08	工程款	3,160.00	3,160.00	
29	供应商: 202205200008 武汉市鑫宇腾达市政工程有限公司	2022-09	工程款	102,010.42	102,010.42	
30	供应商: 201711060009 湖北华祥建设工程质量检测有限公司	2022-09	工程款	737,944.70	737,944.70	
31	供应商: 201404080046 中国建筑第八工程局有限公司	2022-09	工程款	208,216,575.57	208,216,575.57	

# 应付账款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表5-3-2  
共21页第17页  
单位:人民币元

被评估单位:御宁(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
32	供应商: 202011120009 Hokkyok	2022-08	工程款	394,336.25	394,336.25	
33	供应商: 202108130010 深圳市爱得佳科技有限公司	2022-09	工程款	649,879.71	649,879.71	
34	供应商: 201603070025 大成科创基础建设股份有限公司	2022-04	工程款	2,421,387.61	2,421,387.61	
35	供应商: 201405231135 厦门万安智能有限公司	2022-09	工程款	4,383,296.98	4,383,296.98	
36	供应商: 201702170002 武汉国机岩土工程有限责任公司	2021-01	工程款	20,915,480.97	20,915,480.97	
37	供应商: 201801290009 镇江西门子母线有限公司	2022-09	工程款	766,252.04	766,252.04	
					0.00	
	合 计			540,774,160.37	540,774,160.37	

被评估单位填表人:王兴元

评估人员:赵剑

填表日期:2022年11月16日







# 其他应付款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表5-7-3  
共21页第20页  
单位:人民币元

被评估单位:御宁(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	客户:0204-00007355 希杰希界维(湖北)影城有限公司	2021-05	保证金	802,000.00	802,000.00	
2	客户:0204-00007356 广西富兴餐饮管理有限公司	2021-07	保证金	96,735.60	96,735.60	
3	客户:0204-00007548 争鲜(上海)食品有限公司沈阳太原街万	2022-03	保证金	149,575.80	149,575.80	
4	客户:0204-00007364 喻迈豪	2021-05	保证金	61,475.40	61,475.40	
5	客户:0204-00007439 周浩	2022-01	保证金	18,883.80	18,883.80	
6	客户:0204-00007365 金仁成	2022-03	保证金	30,000.00	30,000.00	
7	客户:0204-00007437 武汉艾恰餐饮服务有限公司	2022-03	保证金	125,971.20	125,971.20	
8	客户:0204-00007367 李建春	2022-03	保证金	50,000.00	50,000.00	
9	客户:0204-00007549 湖北谷高通讯有限公司	2022-02	保证金	25,077.60	25,077.60	
10	客户:0204-00007366 不止一杯咖啡(深圳)有限公司	2022-01	保证金	60,809.60	60,809.60	
11	客户:0204-00007436 福州星融旺投资有限公司	2022-01	保证金	200,000.00	200,000.00	
12	客户:0204-00007360 张洋	2022-03	保证金	129,120.00	129,120.00	
13	客户:0204-00007368 陈焕彬	2022-05	保证金	59,184.00	59,184.00	
14	客户:0204-00007358 武汉食通天餐饮服务有限公司	2022-03	保证金	200,000.00	200,000.00	
15	客户:0204-00007551 马文君	2022-07	保证金	39,593.40	39,593.40	
16	客户:0204-00007362 武汉市台盖餐饮管理有限公司	2022-04	保证金	180,734.60	180,734.60	
17	客户:0204-00007361 武汉麦棠餐饮管理有限公司	2022-04	保证金	79,186.80	79,186.80	
18	客户:0204-00007357 深圳市乐的文化有限公司	2022-02	保证金	100,000.00	100,000.00	
19	客户:0204-00007550 谢昊霖	2022-09	保证金	74,086.80	74,086.80	
20	其他暂收款	2022-09	其他暂收款	420,235.07	420,235.07	
21	其他应付款_代收代缴款项_工会经费	2022-09	代收代缴款	399.00	399.00	
22	华夏幸福(深圳)运营管理有限公司	2022-09	往来款	106,149.02	106,149.02	
23	华御江(武汉)房地产开发有限公司	2021-05	往来款	103,283,500.00	103,283,500.00	
24	御江丰(武汉)房地产开发有限公司	2022-09	往来款	552,970,465.27	552,970,465.27	
25	御江坤(武汉)房地产开发有限公司	2022-07	往来款	9,171.70	9,171.70	
26	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	2022-09	往来款	1,253,721,192.87	1,253,721,192.87	
27	华御航(南京)房地产开发有限公司	2022-09	往来款	31,406.42	31,406.42	
28	预提费用	2022-09	业务招待费	43,896.02	43,896.02	

# 其他应付款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表5-7-3  
共21页第21页  
单位:人民币元

被评估单位:御宁(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
	合计			1,913,068,849.97	1,913,068,849.97	

被评估单位填表人:王兴元

评估人员:赵剑

填表日期:2022年11月16日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表5-5  
第1页  
表1人民币元

被评估单位:御江轩(武汉)房地产开发有限公司

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	895,076.38	853,745.05	-41,331.33	-4.62
2	非流动资产	2,914.09	165.41	-2,748.68	-94.32
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	26.60	33.28	6.68	25.09
9	在建工程	-	-	-	
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	131.53	131.53	-	-
18	递延所得税资产	2,748.33	0.60	-2,747.73	-99.98
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	<b>资产总计</b>	897,990.47	853,910.46	-44,080.01	-4.91
21	流动负债	906,381.77	906,381.77	-	-
22	非流动负债	63.91	-	-63.91	-100.00
23	<b>负债合计</b>	906,445.68	906,381.77	-63.91	-0.01
24	<b>净资产(所有者权益)</b>	-8,455.21	-52,471.31	-44,016.10	520.58

评估机构:沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师:吉建春、于欢



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表5-5  
共31页第2页  
单位:人民币元

被评估单位:御江轩(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	8,950,763,785.00	8,537,450,542.64	-413,313,242.36	-4.62
2	货币资金	620,914,622.76	620,914,622.76	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据及应收账款	-	-	-	-
5	预付款项	-	-	-	-
6	其他应收款	2,020,610,978.00	2,020,610,978.00	-	-
7	存货	6,060,625,942.36	5,647,312,700.00	-413,313,242.36	-6.82
8	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
9	其他流动资产	248,612,241.88	248,612,241.88	-	-
10	<b>二、非流动资产合计</b>	29,140,865.26	1,654,136.43	-27,486,728.83	-94.32
11	可供出售金融资产	-	-	-	-
12	持有至到期投资	-	-	-	-
13	长期应收款	-	-	-	-
14	长期股权投资	-	-	-	-
15	投资性房地产	-	-	-	-
16	固定资产	266,047.04	332,810.58	66,763.54	25.09
17	在建工程	-	-	-	-
18	生产性生物资产	-	-	-	-
19	油气资产	-	-	-	-
20	无形资产	-	-	-	-
21	开发支出	-	-	-	-
22	商誉	-	-	-	-
23	长期待摊费用	1,315,325.85	1,315,325.85	-	-

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表5-5  
共31页第3页  
单位:人民币元

被评估单位:御江轩(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	递延所得税资产	27,483,334.84	6,000.00	-27,477,334.84	-99.98
25	其他非流动资产	-	-	-	-
26	使用权资产	76,157.53	76,157.53	-	-
27	<b>三、资产总计</b>	<b>8,979,904,650.26</b>	<b>8,539,104,679.07</b>	<b>-440,799,971.19</b>	<b>-4.91</b>
28	<b>四、流动负债合计</b>	<b>9,063,817,655.22</b>	<b>9,063,817,655.22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
29	短期借款	-	-	-	-
30	交易性金融负债	-	-	-	-
31	应付票据及应付账款	255,838,304.55	255,838,304.55	-	-
32	预收款项	-	-	-	-
33	应付职工薪酬	6,197,117.50	6,197,117.50	-	-
34	应交税费	247,339.63	247,339.63	-	-
35	其他应付款	5,637,261,122.54	5,637,261,122.54	-	-
36	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
37	其他流动负债	261,270,311.08	261,270,311.08	-	-
	合同负债	2,903,003,459.92	2,903,003,459.92	-	-
38	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>639,081.30</b>	<b>-</b>	<b>-639,081.30</b>	<b>-100.00</b>
39	长期借款	-	-	-	-
40	应付债券	-	-	-	-
41	长期应付款	-	-	-	-
42	预计负债	-	-	-	-
43	递延所得税负债	639,081.30	-	-639,081.30	-100.00
44	其他非流动负债	-	-	-	-
45	<b>六、负债总计</b>	<b>9,064,456,736.52</b>	<b>9,063,817,655.22</b>	<b>-639,081.30</b>	<b>-0.01</b>
46	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>-84,552,086.26</b>	<b>-524,712,976.15</b>	<b>-440,160,889.89</b>	<b>520.58</b>

评估机构:沃克森(北京)国际资产评估有限公司

资产评估师:吉建春、于欢

# 流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

5-5  
4页  
1元

被评估单位: 御江轩(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	620,914,622.76	620,914,622.76	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据及应收账款	-	-	-	-
3-4	预付账款余额	-	-	-	-
	减: 坏账准备	-	-	-	-
	预付账款价值	-	-	-	-
3-5	其他应收款余额	2,020,634,978.00	-	-	-
	减: 坏账准备	24,000.00	-	-	-
	其他应收款价值	2,020,610,978.00	2,020,610,978.00	-	-
3-6	存货余额	6,060,625,942.36	-	-	-
	减: 存货跌价准备	-	-	-	-
	存货价值	6,060,625,942.36	5,647,312,700.00	-413,313,242.36	-6.82
3-7	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-8	其他流动资产	248,612,241.88	248,612,241.88	-	-
流动资产合计	流动资产合计	8,950,763,785.00	8,537,450,542.64	-413,313,242.36	-4.62







# 货币资金—其他货币资金评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表5-5

单位:人民币元

被评估单位:御江轩(武汉)房地产开发有限公司

序号	名称及内容	用途	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%			备注
1	交通银行股份有限公司湖北省分行水果湖支行	按揭保证金户	人民币	53,878,865.84	53,878,865.84	0.00	0.00			
合 计				53,878,865.84	53,878,865.84	0.00	0.00			

被评估单位填表人:王兴元

评估人员:贾文杰

填表日期:2022年11月15日









# 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 御江轩(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	持有至到期投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期应收款价值	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期股权投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	投资性房地产价值	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产净值	266,047.04			
	减: 减值准备	0.00			
	固定资产价值	266,047.04	332,810.58	66,763.54	25.09
4-7	在建工程余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	在建工程价值	0.00	0.00	0.00	
4-8	生产性生物资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	生产性生物资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-9	油气资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	油气资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-10	无形资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	无形资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-13	长期待摊费用	1,315,325.85	1,315,325.85	0.00	0.00
4-14	递延所得税资产	27,483,334.84	6,000.00	-27,477,334.84	-99.98
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 御江轩(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-16	使用权资产	76,157.53	76,157.53		
	合 计	29,064,707.73	1,730,293.96	-27,334,413.77	-94.05



## 固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表5-5

被评估单位: 御江轩(武汉)房地产开发有限公司

共31页第15页

序号	使用单位	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			
										原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	BG-00001	家具*展示柜	100*45*200 (cm)	珠海励致洋行办公家具有限公司广州分公司	台	1	2020/7/30	2020/7/30	6,077.00	3,443.63	5,229.36	73.00	3,817.43	10.85
2	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	BG-00002	家具*沙发	1050W*950D*700H	珠海励致洋行办公家具有限公司广州分公司	台	1	2020/7/30	2020/7/30	6,832.00	3,871.47	5,871.56	73.00	4,286.24	10.71
3	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	BG-00003	家具*会议桌	7500W*1800D*750H	珠海励致洋行办公家具有限公司广州分公司	台	1	2020/7/30	2020/7/30	31,608.00	17,911.20	27,247.71	73.00	19,890.83	11.05
4	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	BG-00004	家具*沙发	2050W*850D*820H	珠海励致洋行办公家具有限公司广州分公司	台	2	2020/7/30	2020/7/30	13,958.00	7,909.53	12,018.34	73.00	8,773.39	10.92
5	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	BG-00005	家具*大班台	3000W*2400D*750H	珠海励致洋行办公家具有限公司广州分公司	台	1	2020/7/30	2020/7/30	12,561.00	7,117.90	10,825.69	73.00	7,902.75	11.03
6	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	BG-00006	家具*会议桌	3000W*1000D*750H	珠海励致洋行办公家具有限公司广州分公司	台	1	2020/7/30	2020/7/30	7,026.00	3,981.40	6,055.05	73.00	4,420.19	11.02
7	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	BG-00011	家具	8门开放书柜	珠海励致洋行办公家具有限公司广州分公司	台	4	2020/11/30	2020/11/30	88,442.00	56,013.27	75,963.32	77.00	58,491.76	4.42
8	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	DZ-00001	思科视频设备	CTS-SX20N-C-12X-K9	思科系统(中国)网络技术有限公司	台	1	2020/4/30	2020/4/30	18,631.86	3,622.86	16,055.05	52.00	8,348.63	130.44
9	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	DZ-00002	计算机网络设备*思科视频设备	CTS-SX20N-C-12X-K9	思科系统(中国)网络技术有限公司	台	3	2020/6/29	2020/6/29	77,381.42	19,345.35	66,055.05	55.00	36,330.28	87.80
10	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	DZ-00003	平板电脑	ipad pro11英寸	苹果公司	台	1	2020/7/17	2020/7/17	5,512.39	1,531.22	4,962.39	56.00	2,778.94	81.49
11	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	DZ-00005	电脑一体机	512G	苹果公司	台	1	2020/9/25	2020/9/25	12,725.66	4,241.89	11,925.69	60.00	7,155.41	68.68
12	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	DZ-00006	会议室话筒	ATUC-50CU	铁三角	台	1	2020/11/30	2020/11/30	194,326.00	75,571.22	167,614.68	63.00	105,597.25	39.73
13	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	DZ-00007	计算机网络设备-视频终端	CTS-SX20N-C-12X-K9	思科系统(中国)网络技术有限公司	台	1	2021/6/9	2021/6/9	32,751.33	20,364.79	29,174.31	74.00	21,588.99	6.01
14	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	DZ-00008	计算机网络设备-视频终端	CTS-SX20N-C-12X-K9	思科系统(中国)网络技术有限公司	台	1	2021/8/4	2021/8/4	39,487.62	25,228.20	35,137.61	77.00	27,055.96	7.24
15	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	DZ-00009	照相机	EOS 6D Mark II	佳能(中国)有限公司	台	2	2022/7/31	2022/7/31	16,441.15	15,893.11	16,878.90	97.00	16,372.53	3.02
合 计										563,761.43	266,047.04	491,014.71		332,810.58	25.09
减: 电子设备减值准备															
合 计										563,761.43	266,047.04	491,014.71		332,810.58	25.09

被评估单位填表人: 王兴元

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日

单位: 人民币元





# 使用权资产评估明细表

评估基准日:2021年12月31日

被评估单位: 御江轩(武汉)房地产开发有限公司

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用 年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	租赁资产(武汉天地云廷)	2021/01	1.92	0.17	875,811.70	76,157.53	76,157.53			0.26
合 计						76,157.53	76,157.53	0.00	0.00	
减: 使用权资产减值准备										
合 计						76,157.53	76,157.53	0.00	0.00	

被评估单位填表人:

评估人员:

填表日期:







被评估单位：御江轩（武汉）房地产开发有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	供应商:201405140922 中机三勘岩土工程有限公	2021/12/27	1年以内	工程款	1,216,315.43	1,216,315.43	
2	供应商:201408182642 浙江亚厦幕墙有限公司	2022/8/31	1年以内	工程款	5,051,870.52	5,051,870.52	
3	供应商:201509159004 上海力进铝质工程有限公	2022/9/26	1年以内	工程款	4,798,885.63	4,798,885.63	
4	供应商:201609200039 武汉建诚工程技术有限公	2022/8/15	1年以内	工程款	94,280.64	94,280.64	
5	供应商:201712040057 武汉市昌厦基础工程	2022/6/27	1年以内	工程款	9,228,221.57	9,228,221.57	
6	供应商:201907090005 武汉地震工程研究院有	2022/6/14	1年以内	工程款	320,000.00	320,000.00	
7	供应商:201909050022 武汉妙物建筑装饰设	2022/9/27	1年以内	工程款	493,260.00	493,260.00	
8	供应商:201911050025 湖北福润德工程造价	2022/7/5	1年以内	工程款	152,387.01	152,387.01	
9	供应商:202003260010 上海利民机电制冷设备工	2022/8/31	1年以内	工程款	1,307,744.80	1,307,744.80	
10	供应商:202105250008 武汉安源消防安全设	2022/8/15	1年以内	工程款	687,046.49	687,046.49	
11	供应商:201703220027 武汉筑巢数字传媒有	2022/9/27	1年以内	营销合同款	60,000.00	60,000.00	
12	供应商:201709300037 上海邑琳广告有限公	2022/9/28	1年以内	营销合同款	594,000.00	594,000.00	
13	供应商:201906250045 武汉市众赢共创文化	2022/9/20	1年以内	营销合同款	200,000.00	200,000.00	
14	供应商:201912060015 武汉易居投资有限公	2022/8/15	1年以内	营销合同款	64,946.18	64,946.18	
15	供应商:202006280028 武汉天风彩数码广告	2022/9/6	1年以内	营销合同款	2,315.21	2,315.21	
16	供应商:202009180034 武汉叁艺文化广告有	2022/9/26	1年以内	营销合同款	178,000.00	178,000.00	
17	供应商:202011090020 上海克而瑞信息技术	2022/9/28	1年以内	营销合同款	62,500.00	62,500.00	
18	供应商:202012070007 武汉昊盛峰通讯有限	2022/9/27	1年以内	营销合同款	14,000.00	14,000.00	
19	供应商:202104010018 武汉怡目文化传播有	2022/6/27	1年以内	营销合同款	15,000.00	15,000.00	
20	供应商:202110120023 武汉乾门映画传媒有	2022/9/21	1年以内	营销合同款	50,000.00	50,000.00	
21	供应商:201607060008 南凌科技股份有限公	2022/9/26	1年以内	管理费用	26,112.90	26,112.90	
22	供应商:202102220004 武汉泓润文化传播有	2022/8/8	1年以内	管理费用	4,128.00	4,128.00	
23	供应商:202108100002 武汉欣锦程汽车服务	2022/9/27	1年以内	管理费用	62,458.48	62,458.48	
24	供应商:201911210026 奥雅纳工程咨询（上	2022/9/30	1年以内	管理费用	0.50	0.50	
25	供应商:201910290024 深圳市立秋广告有限	2021/02	1年以内	会议用纸制作费	3,977.50	3,977.50	
26	供应商:202012110027 武汉星江南汽车服务	2022/9/15	1年以内	管理费用	49,680.00	49,680.00	
27	供应商:202009210019 武汉七武海文化传播	2022/9/26	1年以内	营销合同款	28,263.20	28,263.20	
28	供应商:201609190017 武汉华中岩土工程有	2021/12	1年以内	工程款	169,866.38	169,866.38	
29	供应商:201711060009 湖北华祥建设工程质	2020/12/1	1年以内	工程款	156,629.31	156,629.31	
30	供应商:202008100005 上海大景绿化工程有	2022/01	1年以内	工程款	40,346.20	40,346.20	
31	供应商:202008120011 武汉天悦外滩物业管	2022/9/22	1年以内	工程款	4,143.81	4,143.81	
32	供应商:201905270032 深圳市永成装饰工程	2022/03	1年以内	工程款	203,561.77	203,561.77	

被评估单位：御江轩（武汉）房地产开发有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
33	供应商:201408192668 北京港源建筑装饰工	2022/3/29	1年以内	工程款	1,393,253.27	1,393,253.27	共31页第22页
34	供应商:201608150027 中冶集团武汉勘察研	2022/8/15	1年以内	工程款	14,631,005.80	14,631,005.80	单位：人民币元
35	供应商:201911150012 武汉博睿宏远工程有	2022/03	1年以内	工程款	2,898,127.63	2,898,127.63	
36	供应商:201609260007 武汉地质勘察基础工	2022/4/20	1年以内	工程款	1,947,320.13	1,947,320.13	
37	供应商:201404110075 中建三局集团有限公	2022/9/8	1年以内	工程款	205,299,929.81	205,299,929.81	
	合 计				251,509,578.17	251,509,578.17	

被评估单位填表人：王兴元

评估人员：贾文杰

填表日期：2022年11月15日







## 其他应付款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

i-5  
页  
元

被评估单位: 御江轩 (武汉) 房地产开发有限公司

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	客户:SHE-FBfbUicL 黄岳隽	2022-09	其他暂收款	100,000.00	100,000.00	
2	客户:SHE-WOqdFdit 王玮希	2022-09	其他暂收款	100,000.00	100,000.00	
3	客户:SHE-lbFcnTdV 曹化锦	2022-09	其他暂收款	100,000.00	100,000.00	
4	供应商:201406161422 蒙娜丽莎集团股份有限公	2021-11	投标保证金	100,000.00	100,000.00	
5	供应商:201408182638 浙江亚厦装饰股份有	2022-07	保证金	800,000.00	800,000.00	
6	供应商:201609200039 武汉建诚工程技术有限公	2021-09	保证金	50,000.00	50,000.00	
7	供应商:201706220003 松下电器 (中国) 有限公	2022-08	保证金	80,000.00	80,000.00	
8	供应商:201801050015 广州圣象木业有限公司	2022-05	保证金	50,000.00	50,000.00	
9	供应商:201801100057 广东联塑安防科技有限公	2022-08	保证金	20,000.00	20,000.00	
10	供应商:201807060038 万帮数字能源股份有限公	2022-05	保证金	20,000.00	20,000.00	
11	供应商:202004270024 上海建工二建集团有限公	2020-12	投标保证金	800,000.00	800,000.00	
12	供应商:202006160039 武汉华星物业管理有	2021-04	保证金	20,000.00	20,000.00	
13	供应商:202008050025 成都优高雅建筑装饰有	2022-08	保证金	1,200,000.00	1,200,000.00	
14	供应商:202008100005 上海大景绿化工程有限公	2022-08	保证金	400,000.00	400,000.00	
15	供应商:202012150027 武汉鑫海岸建筑装饰	2022-07	保证金	800,000.00	800,000.00	
16	供应商:202105160001 武汉市霍克智能技术有	2022-07	保证金	500,000.00	500,000.00	
17	供应商:202107050003 浙江君格门业有限公	2022-08	保证金	50,000.00	50,000.00	
18	供应商:202111230013 武汉美洛家商贸有限公司	2021-06	投标保证金	300,000.00	300,000.00	
19	供应商:202112280012 武汉德威暖通空调技	2022-01	保证金	300,000.00	300,000.00	
20	供应商:202202150049 湖北蚨业建筑装饰工	2022-04	保证金	800,000.00	800,000.00	
21	工会经费	2022-09	代收代缴款	3,654.00	3,654.00	
22	职员:10093497 李建闯	2022-09	其他暂收款	1,466.00	1,466.00	
23	职员:10098363 石欣悦	2022-09	其他暂收款	26,567.64	26,567.64	
24	华夏幸福基业股份有限公司	2022-09	往来款	5,369,996,798.66	5,369,996,798.66	
25	廊坊京御房地产开发有限公司	2022-09	往来款	3,800,000.00	3,800,000.00	
26	固安东涵房地产开发有限公司	2022-09	往来款	782,000.00	782,000.00	
27	固安航天振邦科技有限公司	2022-09	往来款	3,042,452.86	3,042,452.86	
28	华夏幸福 (深圳) 运营管理有限公司	2022-09	往来款	112,271,074.94	112,271,074.94	

# 其他应付款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

i-5  
页  
元

被评估单位: 御江轩(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
29	固安九通新盛园区建设发展有限公司北京咨	2022-09	往来款	33,194.08	33,194.08	
30	华御江(武汉)房地产开发有限公司	2022-09	往来款	528,188.59	528,188.59	
31	御江丰(武汉)房地产开发有限公司	2022-09	往来款	7,394,480.34	7,394,480.34	
32	华夏幸福(深圳)运营管理有限公司北京分	2022-09	往来款	9,183.00	9,183.00	
33	廊坊市广域佳科技有限公司	2022-09	往来款	16,688,594.80	16,688,594.80	
34	廊坊市钦煜网络科技有限公司	2022-09	往来款	453,300.00	453,300.00	
35	暂收款	2022-09	利息收入	782,756.64	782,756.64	
36	国家税务总局武汉市武昌区税务局	2022-09	公积金	110,378.73	110,378.73	
37	国家税务总局武汉市武昌区税务局	2022-09	医疗保险	186,785.64	186,785.64	
38	国家税务总局武汉市武昌区税务局	2022-09	养老保险	343,516.00	343,516.00	
39	国家税务总局武汉市武昌区税务局	2022-09	失业	15,029.20	15,029.20	
40	国家税务总局武汉市武昌区税务局	2022-09	工伤	2,147.35	2,147.35	
41	华御城(深圳)物业管理有限公司武汉分公	2022-09	物业费	1,433,308.38	1,433,308.38	
	合 计			5,524,494,876.85	5,524,494,876.85	

被评估单位填表人: 王兴元

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日

# 其他流动负债评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表5-5  
共31页第28页  
单位：人民币元

被评估单位：御江轩（武汉）房地产开发有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
1	武汉长江中心-御江轩项目B3-B3车位	2022-09	待确认销项税	5,883,116.99	5,883,116.99	
2	武汉长江中心-御江轩项目B3-R2	2022-09	待确认销项税	69,415,874.69	69,415,874.69	
3	武汉长江中心-御江轩项目B3-R3	2022-09	待确认销项税	55,420,126.86	55,420,126.86	
4	武汉长江中心-御江轩项目B3-R4	2022-09	待确认销项税	31,797,304.02	31,797,304.02	
5	武汉长江中心-御江轩项目B3-R5	2022-09	待确认销项税	95,856,051.83	95,856,051.83	
6	武汉长江中心-御江轩项目B3-S2	2022-09	待确认销项税	1,407,211.51	1,407,211.51	
7	武汉长江中心-御江轩项目B3-S3	2022-09	待确认销项税	82,568.81	82,568.81	
8	武汉长江中心-御江轩项目B3-S4	2022-09	待确认销项税	1,408,056.37	1,408,056.37	
合 计				261,270,311.08	261,270,311.08	

被评估单位填表人：王兴元  
填表日期：2022年11月15日

评估人员：贾文杰









# 资产评估结果汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表1

被评估单位:御江荣(武汉)房地产开发有

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	10.59	10.59	0.00	0.00
2	非流动资产	0.00	0.00	0.00	
3	其中:可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	0.00	0.00	0.00	
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00		
16	商誉	0.00	0.00		
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	<b>资产总计</b>	10.59	10.59	0.00	0.00
21	流动负债	2.74	2.74	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	<b>负债合计</b>	2.74	2.74	0.00	0.00
24	<b>净资产(所有者权益)</b>	7.85	7.85	0.00	0.00

评估机构:沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师:吉建春、于欢



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江荣(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	105864.01	105864.01	0.00	0.00
2	货币资金	30639.68	30639.68	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	应收票据及应收账款	0.00	0.00	0.00	
5	预付款项	0.00	0.00	0.00	
6	其他应收款	74148.86	74148.86	0.00	0.00
7	存货	0.00	0.00	0.00	
8	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
9	其他流动资产	1075.47	1075.47	0.00	0.00
10	<b>二、非流动资产合计</b>	0.00	0.00	0.00	
11	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
12	持有至到期投资	0.00	0.00		
13	长期应收款	0.00	0.00		
14	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
15	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
16	固定资产	0.00	0.00	0.00	
17	在建工程	0.00	0.00	0.00	
18	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
19	油气资产	0.00	0.00	0.00	
20	无形资产	0.00	0.00	0.00	
21	开发支出	0.00	0.00	0.00	
22	商誉	0.00	0.00	0.00	
23	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 御江荣(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
25	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
26	<b>三、资产总计</b>	105864.01	105864.01	0.00	0.00
27	<b>四、流动负债合计</b>	27350.10	27350.10	0.00	0.00
28	短期借款	0.00	0.00	0.00	
29	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
30	应付票据	0.00	0.00	0.00	
31	预收款项	0.00	0.00	0.00	
32	应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	
33	应交税费	0.00	0.00	0.00	
34	其他应付款	27350.10	27350.10	0.00	0.00
35	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	
36	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	
37	<b>五、非流动负债合计</b>	0.00	0.00	0.00	
38	长期借款	0.00	0.00	0.00	
39	应付债券	0.00	0.00	0.00	
40	长期应付款	0.00	0.00	0.00	
41	预计负债	0.00	0.00	0.00	
42	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
43	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
44	<b>六、负债总计</b>	27350.10	27350.10	0.00	0.00
45	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	78513.91	78513.91	0.00	0.00

评估机构: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

资产评估师: 吉建春、于欢













# 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 御江荣(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	持有至到期投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期应收款价值	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期股权投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	投资性房地产价值	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	固定资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-7	在建工程余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	在建工程价值	0.00	0.00	0.00	
4-8	生产性生物资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	生产性生物资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-9	油气资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	油气资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-10	无形资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	无形资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-13	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 御江荣(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-14	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	0.00	0.00	0.00	





# 资产评估结果汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表1

被评估单位:御江坤(武汉)房地产开发有

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	85,716.52	64,488.82	-21,227.70	-24.77
2	非流动资产	0.40	0.76	0.36	88.70
3	其中:可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	0.40	0.76	0.36	88.70
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	85,716.92	64,489.58	-21,227.34	-24.76
21	流动负债	137,854.72	137,854.72	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债合计	137,854.72	137,854.72	0.00	0.00
24	净资产(所有者权益)	-52,137.80	-73,365.14	-21,227.34	40.71

评估机构:沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师:吉建春、于欢





# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江坤(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	857,165,233.08	644,888,235.34	-212,276,997.74	-24.77
2	货币资金	1,047,195.44	1,047,195.44	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据及应收账款	-	-	-	-
5	预付款项	2,659,711.20	2,659,711.20	-	-
6	其他应收款	15,628.70	15,628.70	-	-
7	存货	853,442,697.74	641,165,700.00	-212,276,997.74	-24.87
8	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
9	其他流动资产	-	-	-	-
10	<b>二、非流动资产合计</b>	4,045.96	7,634.62	3,588.66	88.70
11	可供出售金融资产	-	-	-	-
12	持有至到期投资	-	-	-	-
13	长期应收款	-	-	-	-
14	长期股权投资	-	-	-	-
15	投资性房地产	-	-	-	-
16	固定资产	4,045.96	7,634.62	3,588.66	88.70
17	在建工程	-	-	-	-
18	生产性生物资产	-	-	-	-
19	油气资产	-	-	-	-
20	无形资产	-	-	-	-
21	开发支出	-	-	-	-
22	商誉	-	-	-	-
23	长期待摊费用	-	-	-	-

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江坤(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	递延所得税资产	-	-	-	
25	其他非流动资产	-	-	-	
26	<b>三、资产总计</b>	857,169,279.04	644,895,869.96	-212,273,409.08	-24.76
27	<b>四、流动负债合计</b>	1,378,547,205.39	1,378,547,205.39	-	-
28	短期借款	-	-	-	
29	交易性金融负债	-	-	-	
30	应付票据	227,407,993.92	227,407,993.92	-	-
31	预收款项	-	-	-	
32	应付职工薪酬	222,598.81	222,598.81	-	-
33	应交税费	40,631.54	40,631.54	-	-
34	其他应付款	1,150,875,981.12	1,150,875,981.12	-	-
35	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
36	其他流动负债	-	-	-	
37	<b>五、非流动负债合计</b>	-	-	-	
38	长期借款	-	-	-	
39	应付债券	-	-	-	
40	长期应付款	-	-	-	
41	预计负债	-	-	-	
42	递延所得税负债	-	-	-	
43	其他非流动负债	-	-	-	
44	<b>六、负债总计</b>	1,378,547,205.39	1,378,547,205.39	-	-
45	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	-521,377,926.35	-733,651,335.43	-212,273,409.08	40.71

评估机构:沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师:吉建春、于欢









## 其他应收款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 御江坤 (武汉) 房地产开发有限公司

序号	欠款单位 (人) 名称 (结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	是否为关联方	是否仍有业务往来	长期挂账原因	对方单位是否破产/注销	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	御宁 (武汉) 房地产开发有限公司	代缴社保	2022/07	1年以内	是	否			9,171.70	9,171.70	0.00	0.00	
2	华御城 (深圳) 物业管理有限公司武汉分公司	代缴社保	2021/01	1-2年	是	否			6,457.00	6,457.00	0.00	0.00	
合 计									15,628.70	15,628.70	0.00	0.00	
减: 其他应收款坏账准备													
减: 评估风险损失													
合 计									15,628.70	15,628.70	0.00	0.00	

被评估单位填表人: 王兴元  
填表日期: 2022年11月15日

评估人员: 贾文杰







# 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江坤(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	持有至到期投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	长期应收款价值	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	长期股权投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	投资性房地产价值	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产净值	4,045.96			
	减:减值准备	0.00			
	固定资产价值	4,045.96	7,634.62	3,588.66	88.70
4-7	在建工程余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	在建工程价值	0.00	0.00	0.00	
4-8	生产性生物资产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	生产性生物资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-9	油气资产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	油气资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-10	无形资产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	无形资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-13	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-14	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江坤(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	4,045.96	7,634.62	3,588.66	88.70



## 固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 御江坤(武汉)房地产开发有限公司

序号	使用单位	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注	
										原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	房地产业	DZ-00003	无人机	大疆Mavic 2	深圳市大疆创新科技有限公司	台	1	2019/11/30	2019/11/30	8,750.44	647.87	8,027.52	43.00	3,451.83	432.80		
2	房地产业	DZ-00004	电视	小米L70M5-4A	小米科技有限责任公司	台	1	2021/7/12	2021/7/12	5,825.24	3,398.09	5,503.67	76.00	4,182.79	23.09		
合 计										14,575.68	4,045.96	13,531.19		7,634.62	88.70		
减: 电子设备减值准备																	
合 计										14,575.68	4,045.96	13,531.19		7,634.62	88.70		

被评估单位填表人: 王兴元

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日













# 应付利息评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江坤(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	本金	利息所属期间	利息率%	账面价值	评估价值	备注
1	华夏幸福基业股份有限公司	2019/09	500,000.00	2019/9/29-2020/12/31	0.085	53,445.21	53,445.21	
2	华夏幸福基业股份有限公司	2019/10	300,000.00	2019/10/30-2020/12/31	0.085	29,901.37	29,901.37	
3	华夏幸福基业股份有限公司	2020/01	2,000.00	2020/1/2-2020/12/31	0.085	169.53	169.53	
4	华夏幸福基业股份有限公司	2020/03	10,330,000.00	2020/3/30-2020/12/31	0.085	663,950.14	663,950.14	
5	华夏幸福基业股份有限公司	2020/04	300,000.00	2020/4/2-2020/12/31	0.085	19,072.60	19,072.60	
6	华夏幸福基业股份有限公司	2020/04	400,000.00	2020/4/7-2020/12/31	0.085	24,964.38	24,964.38	
7	华夏幸福基业股份有限公司	2020/04	1,000,000.00	2020/4/17-2020/12/31	0.085	60,082.19	60,082.19	
8	华夏幸福基业股份有限公司	2020/05	405,800,000.00	2020/5/19-2020/12/31	0.085	21,357,309.59	21,357,309.59	
9	华夏幸福基业股份有限公司	2020/06	500,000.00	2020/6/4-2020/12/31	0.085	24,452.05	24,452.05	
10	华夏幸福基业股份有限公司	2020/06	500,000.00	2020/6/10-2020/12/31	0.085	23,753.42	23,753.42	
11	华夏幸福基业股份有限公司	2020/06	200,000.00	2020/6/11-2020/12/31	0.085	9,454.79	9,454.79	
12	华夏幸福基业股份有限公司	2020/07	700,000.00	2020/7/2-2020/12/31	0.085	29,668.49	29,668.49	
13	华夏幸福基业股份有限公司	2020/08	500,000.00	2020/8/3-2020/12/31	0.085	17,465.75	17,465.75	
14	华夏幸福基业股份有限公司	2020/08	900,000.00	2020/8/4-2020/12/31	0.085	31,228.77	31,228.77	
15	华夏幸福基业股份有限公司	2020/08	400,000.00	2020/8/10-2020/12/31	0.085	13,320.55	13,320.55	
16	华夏幸福基业股份有限公司	2020/08	1,700,000.00	2020/8/12-2020/12/31	0.085	55,820.55	55,820.55	
17	华夏幸福基业股份有限公司	2020/08	1,500,000.00	2020/8/18-2020/12/31	0.085	47,157.53	47,157.53	
18	华夏幸福基业股份有限公司	2020/09	1,000,000.00	2020/9/3-2020/12/31	0.085	27,712.33	27,712.33	
19	华夏幸福基业股份有限公司	2020/09	2,200,000.00	2020/9/8-2020/12/31	0.085	58,405.48	58,405.48	
20	华夏幸福基业股份有限公司	2020/09	400,000.00	2020/9/10-2020/12/31	0.085	10,432.88	10,432.88	
21	华夏幸福基业股份有限公司	2020/09	900,000.00	2020/9/11-2020/12/31	0.085	23,264.38	23,264.38	
22	华夏幸福基业股份有限公司	2020/09	1,000,000.00	2020/9/30-2020/12/31	0.085	21,424.66	21,424.66	
23	华夏幸福基业股份有限公司	2020/10	-520,000.00	2020/10/12-2020/12/31	0.085	-9,687.67	-9,687.67	
24	华夏幸福基业股份有限公司	2020/10	370,000.00	2020/10/15-2020/12/31	0.085	6,634.66	6,634.66	
25	华夏幸福基业股份有限公司	2020/10	220,000.00	2020/10/19-2020/12/31	0.085	3,740.00	3,740.00	
26	华夏幸福基业股份有限公司	2020/10	220,000.00	2020/10/20-2020/12/31	0.085	3,688.77	3,688.77	
27	华夏幸福基业股份有限公司	2020/10	42,120.03	2020/10/22-2020/12/31	0.085	686.61	686.61	
28	华夏幸福基业股份有限公司	2020/10	390,000.00	2020/10/26-2020/12/31	0.085	5,994.25	5,994.25	





# 资产评估结果汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表1

被评估单位:御江丰(武汉)房地产开发有限公司

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	383,077.24	372,948.70	-10,128.54	-2.64
2	非流动资产	1.21	1.50	0.29	23.89
3	其中:可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	1.21	1.50	0.29	23.89
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	383,078.45	372,950.2	-10,128.25	-2.64
21	流动负债	400,866.62	400,866.62	0.00	0.00
22	非流动负债	36.40	0.00	-36.40	-100.00
23	负债合计	400,903.02	400,866.62	-36.40	-0.01
24	净资产(所有者权益)	-17,824.57	-27,916.42	-10,091.85	56.62

评估机构:沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师:吉建春、于欢



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江丰(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	3,830,772,423.14	3,729,487,000.01	-101,285,423.13	-2.64
2	货币资金	400,623,309.05	400,623,309.05	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据及应收账款	-	-	-	-
5	预付款项	-	-	-	-
6	其他应收款	1,048,135,942.70	1,048,135,942.70	-	-
7	存货	2,259,945,023.13	2,158,659,600.00	-101,285,423.13	-4.48
8	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
9	其他流动资产	122,068,148.26	122,068,148.26	-	-
10	<b>二、非流动资产合计</b>	12,143.99	15,044.83	2,900.84	23.89
11	可供出售金融资产	-	-	-	-
12	持有至到期投资	-	-	-	-
13	长期应收款	-	-	-	-
14	长期股权投资	-	-	-	-
15	投资性房地产	-	-	-	-
16	固定资产	12,143.99	15,044.83	2,900.84	23.89
17	在建工程	-	-	-	-
18	生产性生物资产	-	-	-	-
19	油气资产	-	-	-	-
20	无形资产	-	-	-	-
21	开发支出	-	-	-	-
22	商誉	-	-	-	-
23	长期待摊费用	-	-	-	-

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江丰(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	递延所得税资产	-	-	-	
25	其他非流动资产	-	-	-	
26	<b>三、资产总计</b>	3,830,784,567.13	3,729,502,044.84	-101,282,522.29	-2.64
27	<b>四、流动负债合计</b>	4,008,666,152.64	4,008,666,152.64	-	-
28	短期借款	-	-	-	
29	交易性金融负债	-	-	-	
30	应付票据	236,439,226.41	236,439,226.41	-	-
31	预收款项	-	-	-	
32	应付职工薪酬	5,822,442.65	5,822,442.65	-	-
33	应交税费	199,093.43	199,093.43	-	-
34	其他应付款	2,306,541,921.15	2,306,541,921.15	-	-
35	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
36	其他流动负债	120,522,671.61	120,522,671.61	-	-
	合同负债	1,339,140,797.39	1,339,140,797.39	-	-
37	<b>五、非流动负债合计</b>	364,043.77	-	-364,043.77	-100.00
38	长期借款	-	-	-	
39	应付债券	-	-	-	
40	长期应付款	-	-	-	
41	预计负债	-	-	-	
42	递延所得税负债	364,043.77	-	-364,043.77	-100.00
43	其他非流动负债	-	-	-	
44	<b>六、负债总计</b>	4,009,030,196.41	4,008,666,152.64	-364,043.77	-0.01
45	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	-178,245,629.28	-279,164,107.80	-100,918,478.52	56.62

评估机构:沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师:吉建春、于欢

















# 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江丰(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	持有至到期投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	长期应收款价值	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	长期股权投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	投资性房地产价值	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产净值	12,143.99			
	减:减值准备	0.00			
	固定资产价值	12,143.99	15,044.83	2,900.84	23.89
4-7	在建工程余额	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	在建工程价值	0.00	0.00	0.00	
4-8	生产性生物资产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	生产性生物资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-9	油气资产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	油气资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-10	无形资产净值	0.00			
	减:减值准备	0.00			
	无形资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-13	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-14	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位:御江丰(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	12,143.99	15,044.83	2,900.84	23.89







# 应付票据评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 御江丰(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	票据种类	票据号	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
1	深圳市永成装饰工程有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-01-12	2023-01-12	0.00	75,472.65	75,472.65	
	北京港源建筑装饰工程有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-01-12	2023-01-12	0.00	142,620.69	142,620.69	
	上海大景绿化工程有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-01-12	2023-01-12	0.00	85,296.41	85,296.41	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	583,422.59	583,422.59	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	922,143.36	922,143.36	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-05-30	2022-11-30	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	北京林源创业商贸有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	武汉杰瑞辉合建设工程有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	武汉杰瑞辉合建设工程有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	湖北鑫祥商品混凝土有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	湖北联建新材料有限公司经开分公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	湖北联建新材料有限公司经开分公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	湖北联建新材料有限公司经开分公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	中国建筑第八工程局有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	900,000.00	900,000.00	
	武汉明哲科技有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	1,000,000.00	1,000,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	500,000.00	500,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	100,000.00	100,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	300,000.00	300,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	300,000.00	300,000.00	
	武汉恒鑫商品砼有限公司	商业承兑汇票	230852101521720	2022-08-05	2023-01-16	0.00	300,000.00	300,000.00	



# 应付账款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 御江丰(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	供应商:201404080046 中国建筑第八工程局有限公司	2022-08	1年以内	工程款	169,688,720.71	169,688,720.71	
2	供应商:201404110075 中建三局集团有限公司	2022-07	1年以内	工程款	172,117.05	172,117.05	
3	供应商:201405211099 通力电梯有限公司	2022-09	1年以内	工程款	1,711,317.29	1,711,317.29	
4	供应商:201408182642 浙江亚厦幕墙有限公司	2021-12	1年以内	工程款	699,568.90	699,568.90	
5	供应商:201408192668 北京港源建筑装饰工程有限公司	2022-03	1年以内	工程款	533,566.30	533,566.30	
6	供应商:201607040033 武汉市勘察设计有限公司	2022-08	1年以内	工程款	1,284,465.60	1,284,465.60	
7	供应商:201608150027 中冶集团武汉勘察研究院有限公司	2021-12	1年以内	工程款	5,187,241.25	5,187,241.25	
8	供应商:201609190017 武汉华中岩土工程有限责任公司	2022-01	1年以内	工程款	90,637.00	90,637.00	
9	供应商:201707110005 中建八局装饰工程有限公司	2022-01	1年以内	工程款	55,733.11	55,733.11	
10	供应商:201711060009 湖北华祥建设工程质量检测有限公司	2022-09	1年以内	工程款	266,851.40	266,851.40	
11	供应商:201711090039 浙江中天方圆幕墙有限公司	2022-08	1年以内	工程款	5,287,756.71	5,287,756.71	
12	供应商:201711280019 武汉中原之星智能科技有限责任公司	2022-09	1年以内	工程款	1,042,838.34	1,042,838.34	
13	供应商:201712010047 五矿瑞和(上海)建设有限公司	2022-08	1年以内	工程款	826,218.88	826,218.88	
14	供应商:201712040057 武汉市昌厦基础工程有限责任公司	2021-12	1年以内	工程款	1,557,111.22	1,557,111.22	
15	供应商:201803280013 通力电梯有限公司武汉分公司	2022-09	1年以内	工程款	126,698.51	126,698.51	
16	供应商:201809220001 武汉勘察设计协会技术咨询服务部	2022-09	1年以内	工程款	18,596.00	18,596.00	
17	供应商:201905270032 深圳市永成装饰工程有限公司	2022-01	1年以内	工程款	677,590.54	677,590.54	
18	供应商:201909050022 武汉妙物建筑装饰设计工程有限公司	2022-05	1年以内	工程款	397,466.40	397,466.40	
19	供应商:201911050025 湖北福润德工程造价咨询有限公司	2022-07	1年以内	工程款	146,493.83	146,493.83	
20	供应商:201911150012 武汉博睿宏远工程有限公司	2021-12	1年以内	工程款	3,651,540.70	3,651,540.70	
21	供应商:202003260010 上海利民机电制冷设备工程技术有限公司	2022-09	1年以内	工程款	468,189.11	468,189.11	
22	供应商:202008100005 上海大景绿化工程有限公司	2022-01	1年以内	工程款	17,169.79	17,169.79	
23	供应商:202012150027 武汉鑫海岸建筑装饰工程有限公司	2022-06	1年以内	工程款	934,480.57	934,480.57	
24	供应商:202106100001 湖北省电力装备有限公司	2022-07	1年以内	工程款	56,004.50	56,004.50	
25	供应商:201912060015 武汉易居投资有限公司	2022-04	1年以内	营销费	79,966.75	79,966.75	
26	供应商:202011090020 上海克而瑞信息技术有限公司	2022-04	1年以内	营销费	20,000.00	20,000.00	
						0.00	
						0.00	
	合 计				194,998,340.46	194,998,340.46	

被评估单位填表人: 王兴元

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日



















# 资产评估结果汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表1

被评估单位: 华御江(武汉) 房地产开发有

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	10,411.52	10,411.52	-	-
2	非流动资产	353,750.00	-36,930.85	-390,680.85	-110.44
3	其中: 可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	353,750.00	-36,930.85	-390,680.85	-110.44
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
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	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	<b>资产总计</b>	<b>364,161.52</b>	<b>-26,519.33</b>	<b>-390,680.85</b>	<b>-107.28</b>
21	流动负债	174,288.79	174,288.79	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	<b>负债合计</b>	<b>174,288.79</b>	<b>174,288.79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
24	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>189,872.73</b>	<b>-200,808.12</b>	<b>-390,680.85</b>	<b>-205.76</b>

评估机构: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师: 吉建春、于欢





# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表2  
共12页第2页  
单位:人民币元

被评估单位:华御江(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	104,115,191.71	104,115,191.71	0.00	0.00
2	货币资金	78,462.51	78,462.51	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	应收票据及应收账款	0.00	0.00	0.00	
5	预付款项	0.00	0.00	0.00	
6	其他应收款	104,036,219.77	104,036,219.77	0.00	0.00
7	存货	0.00	0.00	0.00	
8	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
9	其他流动资产	509.43	509.43	0.00	0.00
10	<b>二、非流动资产合计</b>	3,537,500,000.00	-369,308,461.67	-3,906,808,461.67	-110.44
11	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
12	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
13	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
14	长期股权投资	3,537,500,000.00	-369,308,461.67	-3,906,808,461.67	-110.44
15	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
16	固定资产	0.00	0.00	0.00	
17	在建工程	0.00	0.00	0.00	
18	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
19	油气资产	0.00	0.00	0.00	
20	无形资产	0.00	0.00	0.00	
21	开发支出	0.00	0.00	0.00	
22	商誉	0.00	0.00	0.00	
23	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表2  
共12页第3页  
单位:人民币元

被评估单位: 华御江(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
25	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
26	<b>三、资产总计</b>	3,641,615,191.71	-265,193,269.96	-3,906,808,461.67	-107.28
27	<b>四、流动负债合计</b>	1,742,887,889.77	1,742,887,889.77	0.00	0.00
28	短期借款	0.00	0.00	0.00	
29	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
30	应付票据	0.00	0.00	0.00	
31	预收款项	0.00	0.00	0.00	
32	应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	
33	应交税费	0.00	0.00	0.00	
34	其他应付款	1,742,887,889.77	1,742,887,889.77	0.00	0.00
35	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	
36	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	
37	<b>五、非流动负债合计</b>	0.00	0.00	0.00	
38	长期借款	0.00	0.00	0.00	
39	应付债券	0.00	0.00	0.00	
40	长期应付款	0.00	0.00	0.00	
41	预计负债	0.00	0.00	0.00	
42	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
43	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
44	<b>六、负债总计</b>	1,742,887,889.77	1,742,887,889.77	0.00	0.00
45	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	1,898,727,301.94	-2,008,081,159.73	-3,906,808,461.67	-205.76

评估机构: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师: 吉建春、于欢





# 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表3-1-2  
共12页第6页  
单位:人民币元

被评估单位: 华御江(武汉)房地产开发有限公司

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	招商银行武汉天地支行	127913009410401	人民币	77,482.69	77,482.69	0.00	0.00	
2	平安银行武汉分行营业部	15025566889979	人民币	979.82	979.82	0.00	0.00	
合 计				78,462.51	78,462.51	0.00	0.00	

被评估单位填表人: 王兴元  
填表日期: 2022年11月16日

评估人员: 贾文杰

# 其他应收款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表3-5-3  
共12页第7页  
单位:人民币元

被评估单位: 华御江(武汉)房地产开发有限公司

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	御江丰(武汉)房地产开发有限公司	分摊土地成交交易服务费	2020-12-30	1-2年	224,531.18	224,531.18	0.00	0.00	
2	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	分摊土地成交交易服务费	2020-12-30	1-2年	528,188.59	528,188.59	0.00	0.00	
3	御宁(武汉)房地产开发有限公司	往来款	2021-05-07	1-2年	103,283,500.00	103,283,500.00	0.00	0.00	
合 计					104,036,219.77	104,036,219.77	0.00	0.00	
减: 其他应收款坏账准备									
减: 评估风险损失									
合 计					104,036,219.77	104,036,219.77	0.00	0.00	

被评估单位填表人: 王兴元  
填表日期: 2022年11月16日

评估人员: 贾文杰



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表4  
共12页第9页  
单位:人民币元

被评估单位: 华御江(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	持有至到期投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期应收款价值	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资余额	3,537,500,000.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期股权投资价值	3,537,500,000.00	-369,308,461.67	-3,906,808,461.67	-110.44
4-5	投资性房地产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	投资性房地产价值	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	固定资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-7	在建工程余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	在建工程价值	0.00	0.00	0.00	
4-8	生产性生物资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	生产性生物资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-9	油气资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	油气资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-10	无形资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	无形资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-13	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-14	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	3,537,500,000.00	-369,308,461.67	-3,906,808,461.67	-110.44







