

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

保利（武汉）房地产开发有限公司拟对海诚武汉置  
业有限公司增资涉及的海诚武汉置业有限公司股东  
全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 2188 号

（报告书及附件）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2023 年 9 月 27 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202302368
合同编号:	东洲评委(202309080)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2023】第2188号
报告名称:	保利(武汉)房地产开发有限公司拟对海诚武汉置业有限公司增资涉及的海诚武汉置业有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	27,507,295.65元
评估报告日:	2023年09月27日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	徐涛 (资产评估师) 会员编号: 47080019 阳辉 (资产评估师) 会员编号: 42220022
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年10月25日

## 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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建(构)筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



## 资产评估报告

### (目录)

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	9
(四) 其他资产评估报告使用人	9
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
(一) 评估对象	10
(二) 评估范围	10
(三) 委估资产的主要情况	10
(四) 被评估单位申报的其他无形资产	12
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	12
(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额	12
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
(一) 经济行为依据	13
(二) 法律法规依据	13
(三) 评估准则依据	14
(四) 资产权属依据	15
(五) 评估取价依据	15
(六) 其他参考资料	15
七、 评估方法	16
(一) 评估方法概述	16
(二) 评估方法的选择	16
(三) 资产基础法介绍	17
(四) 收益法介绍	19
八、 评估程序实施过程和情况	24
九、 评估假设	26
(一) 基本假设	26
(二) 一般假设	26
(三) 收益法评估特别假设	26
十、 评估结论	27
(一) 相关评估结果情况	27
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	28
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	29
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	29
(五) 评估结论有效期	30
(六) 有关评估结论的其他说明	30
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	34
十三、 评估报告日	34
附件	36



保利（武汉）房地产开发有限公司拟对海诚武汉置业有限公司增  
资涉及的海诚武汉置业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 2188 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：中国轻工业武汉设计工程有限责任公司，保利（武汉）房地产开发有限公司

被评估单位：海诚武汉置业有限公司

评估目的：增资

经济行为：根据中国海诚工程科技股份有限公司《关于海诚股份武汉公司投资新建办公楼项目的批复》（海诚运营发【2021】21号）、中国轻工集团有限公司《关于海诚股份所属中国轻工业武汉设计工程有限责任公司投资新建办公楼事项的批复》（中轻企【2021】194号）、中国保利集团有限公司《关于保利中轻所属中国轻工业武汉设计工程有限责任公司与保利发展武汉公司共同投资新建办公楼事项的批复》（保集字【2021】464号），拟由保利（武汉）房地产开发有限公司对海诚武汉置业有限公司增资。

评估对象：被评估单位股东全部权益。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值112,044,630.67元，负债合计账面价值84,542,874.34元，股东权益27,501,756.33元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023年6月30日

评估方法：采用资产基础法、收益法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结

果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益为人民币27,507,295.65元。大写人民币：贰仟柒佰伍拾万柒仟贰佰玖拾伍元陆角伍分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2023 年 06 月 30 日至 2024 年 06 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

#### 特别事项：

1. 海诚武汉置业有限公司成立于 2021 年 9 月，初始注册资本 500 万，由中国轻工业武汉设计工程有限责任公司投资设立。至本次评估基准日止，中国轻工业武汉设计工程有限责任公司认缴注册资本 500.00 万元，实缴注册资本 0.00 万元。本次评估未考虑实缴资本不到位对评估结论的影响。

2. 根据《国有建设用地使用权出让合同》编号：【鄂 WH(DHK)-2015-00025】，出让宗地面积为 8,144.42 平方米，宗地坐落于东湖新技术开发区高新大道以南、佳园路以西，土地用途为商务金融用地，出让年期 40 年，项目批准建筑面积需由竞得人全部自持经营，不得对外销售。

3. 本次进行资产评估时，采用的建筑面积、可供出租经营的建筑面积、车位个数等数据，系委托人及被评估单位申报提供，评估人员进行了必要的复核。数据的真实性、准确性由委托人及被评估单位负责。同时，因目前建设项目-中轻大厦尚未完工，待建设项目-中轻大厦完工后因建筑面积、可借用出租经营的建筑面积、车位个数等数据与实际数据存在较大差异时，应当重新进行评估。

4. 本次评估未考虑评估基准日后降息对评估结论的影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设

---

以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



保利（武汉）房地产开发有限公司拟对海诚武汉置业有限公司  
增资涉及的海诚武汉置业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 2188 号

正文

中国轻工业武汉设计工程有限责任公司, 保利（武汉）房地产开发有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托, 按照法律、行政法规和资产评估准则的规定, 坚持独立、客观和公正的原则, 采用资产基础法、收益法, 按照必要的评估程序, 对拟由保利（武汉）房地产开发有限公司对海诚武汉置业有限公司增资所涉及的海诚武汉置业有限公司股东全部权益于 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

委托人: 中国轻工业武汉设计工程有限责任公司、保利（武汉）房地产开发有限公司 (简称委托人)

(1) 委托人一概况: 中国轻工业武汉设计工程有限责任公司

社会统一信用代码: 91420000744624991J

公司地址: 武汉市武昌首义路176号

法定代表人: 温国伟

注册资本: 5000万人民币

公司类型: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间: 2002年12月28日

经营期限: 2002年12月28日至无固定期限

经营范围: 许可项目: 货物进出口; 技术进出口; 司法鉴定服务; 工程造价咨询业务; 建设工程设计; 人防工程设计; 国土空间规划编制; 特种设备设计; 各类工程建设活动; 建设工程监理 (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) 一般项目: 规划设计管理; 环保咨询服务; 通用设备制造 (不含特种设备制造); 专用设

备制造（不含许可类专业设备制造）；机械设备销售；特种设备销售；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；对外承包工程；物业管理；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；劳务服务（不含劳务派遣）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（2）委托人二概况：保利（武汉）房地产开发有限公司（简称“委托人二”）

社会统一信用代码：91420100737534170T

公司地址：武汉市东湖新技术开发区关山大道332号保利时代K18地块A栋34层

法定代表人：彭新哲

注册资本：10000万元人民币

实缴资本：10000万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2002年06月07日

经营期限：2002年06月07日至无固定期限

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；装饰工程施工。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

公司名称：海诚武汉置业有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91420100MA4F398T7L

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营场所：武汉东湖新技术开发区关山大道 332 号保利·时代 K18 地块 A、B、C 栋 A 栋单元 32 层 01 号 1 室

法定代表人：王进

成立日期：2021 年 09 月 30 日

经营期限：2021 年 09 月 30 日至无固定期限

经营范围：

一般项目：物业管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

1. 公司历史沿革及股东结构

（1）初始成立

公司成立于 2021 年 9 月，初始注册资本 500 万，由中国轻工业武汉设计工程有限责任公司投资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例	实缴出资额 (万元)
1	中国轻工业武汉设计工程有限责任公司	500.00	100.00%	0.00
	合计	500.00	100.00%	0.00

公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

## 2. 公司概况

公司是一家于 2021 年 9 月成立的房地产置业公司，主要经营中轻大厦的建设、运营业务。公司生产经营地主要位于武汉东湖新技术开发区关山大道 332 号保利·时代 K18 地块 A、B、C 栋 A 栋单元 32 层 01 号 1 室，办公场地系租赁取得。基准日员工人数为 7 人（目前均为兼职）。

中轻大厦项目位于武汉市东湖新技术开发区高新大道以南，佳园路以西。项目为中国轻工业武汉设计工程有限责任公司新建办公楼--中轻大厦，中轻大厦项目由 24 层办公楼 A 和 4 层办公楼 B（含局部二层架空通廊）组成。建成后办公楼 A 建筑面积 23551.11 平方米，办公楼 B 建筑面积 3447.33 平方米，地上总建筑面积 26998.44 平方米；地下室二层作为设备用房和地下车库（局部兼作人防），地下总建筑面积 12412.53 平方米，地下机动车停车位 324 辆；绿化架空（含人行通道）建筑面积 767.54 平方米；项目总建筑面积 40178.51 平方米。受土地出让合同限制，建成后的中轻大厦不得对外销售。

截至评估基准日，公司已取得证号鄂（2022）武汉市东开不动产权第 0042857 号地块，中轻大厦项目于 2022 年 3 月 15 日取得了建设用地规划许可证（编号武自规（东开）地[2022]012 号），2022 年 4 月 1 日取得了《建设工程规划许可证》（编号武自规（东开）建[2022]029 号），2022 年 4 月 14 日取得《建筑工程施工许可证》（编号 420118202204140301）。截至评估基准日，该项目地块无查封、抵押等限制情况。项目正处于建设中，截至评估现场工作时，项目主体大楼已封顶，主楼室内精装修工程土建部分已完成初步预算。

## 3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，公司资产合计为 11,204.46 万元，负债合计为 8,454.29 万



元，股东权益为 2,750.18 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
总资产	7,607.44	11,204.46
负债	4,860.30	8,454.29
净资产	2,747.14	2,750.18

项 目	2022 年度	2023 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-2.86	3.04
净利润	-2.86	3.04

上述数据，摘自于大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所本次专项审计报告。

海诚武汉置业有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 5%、9%，城建税为 7%、教育费附加为 3%，地方教育附加为 2%。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位 100%股权，为其控股股东。

### （四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

根据中国海诚工程科技股份有限公司《关于海诚股份武汉公司投资新建办公楼项目的批复》（海诚运营发【2021】21号）、中国轻工集团有限公司《关于海诚股份所属中国轻工业武汉设计工程有限公司投资新建办公楼事项的批复》（中轻企【2021】194号）、中国保利集团有限公司《关于保利中轻所属中国轻工业武汉设计工程有限责任公司与保利发展武汉公司共同投资新建办公楼事项的批复》（保集字【2021】464号），

拟由保利（武汉）房地产开发有限公司对海诚武汉置业有限公司增资。本次评估目的是反映海诚武汉置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益。评估对象与拟实施的经济行为一致。

#### （二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值112,044,630.67元，负债合计账面价值84,542,874.34元，股东权益27,501,756.33元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，出具了专项审计报告，报告文号大信鄂审字[2023]第00031号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

#### （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括在建工程、无形资产，具体情况如下：

##### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、其他流动资产等组成。

其中，货币资金主要是银行存款，为企业在中国银行武汉关山大道支行的存款；其他流动资产主要为待抵扣进项税。

##### 2. 在建工程

本次在建工程—土建工程评估范围为海诚武汉置业有限公司位于东湖新技术开发区高新大道以南、佳园路以西的中轻大厦项目。

纳入评估范围的非流动资产-在建工程的账面总额为83,846,294.09元，明细如下：

序号	在建工程	账面值（元）
1	工程直接费	70,576,471.52
2	资本化利息	13,269,822.57
	合计	83,846,294.09



在建工程详细情况如下表所示：

序号	项目名称	结构	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	开工日期	预计完工日期	账面价值 (元)
1	中轻大厦项目	钢混	40178.51	2021/07/22	2023/12/31	83,846,294.09

中轻大厦项目位于武汉市东湖新技术开发区高新大道以南，佳园路以西。项目为中国轻工业武汉设计工程有限责任公司新建办公楼--中轻大厦，中轻大厦项目由24层办公楼A和4层办公楼B（含局部二层架空通廊）组成。建成后办公楼A建筑面积23551.11平方米，办公楼B建筑面积3447.33平方米，地上总建筑面积26998.44平方米；地下室二层作为设备用房和地下车库（局部兼作人防），地下总建筑面积12412.53平方米，地下机动车停车位324辆；绿化架空（含人行通道）建筑面积767.54平方米；项目总建筑面积40178.51平方米。受土地出让合同限制，建成后的中轻大厦不得对外销售。

截至评估基准日，公司已取得证号鄂（2022）武汉市东开不动产权第0042857号地块，中轻大厦项目于2022年3月15日取得了建设用地规划许可证（编号武自规（东开）地[2022]012号），2022年4月1日取得了《建设工程规划许可证》（编号武自规（东开）建[2022]029号），2022年4月14日取得《建筑工程施工许可证》（编号420118202204140301）。截至评估基准日，该项目地块无查封、抵押等限制情况。项目正处于建设中，截至评估现场工作时，项目主体大楼已封顶，主楼室内精装修工程土建部分已完成初步预算。

依据委托人提供的相关经济技术指标数据，地块项目未来拟开发指标如下：

序号	项目	单位	设计指标	备注
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	23,000.56	
2	净用地面积	m <sup>2</sup>	8,144.42	
3	总建筑面积	m <sup>2</sup>	40,178.51	
其中：	计容积率建筑面积	m <sup>2</sup>	26,998.44	
	不计容积率建筑面积	m <sup>2</sup>	13,180.07	
	其中：绿化架空（含人行通道）建筑面积	m <sup>2</sup>	767.54	
	地下室建筑面积	m <sup>2</sup>	12,412.53	
	建筑高度：办公楼 A	m	99.95	
	建筑高度：办公楼 B	m	26.15	
	容积率	——	3.31	
	绿地率	——	22.25%	
	建筑密度	——	25.20%	
	地下机动车停车	辆	324	
	非机动车停车	辆	405	

备注：本次评估以上述宗地的设定开发规模为基础进行测算，经了解，上述设计符合当地相关部门的规划要求。



### 3. 无形资产-土地使用权

本次无形资产—土地使用权的评估范围为海诚武汉置业有限公司位于东湖新技术开发区高新大道以南、佳园路以西的无形资产土地使用权，账面情况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	账面值 (元)
1	鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0042857 号	东湖新技术开发区高新大道以南、佳园路以西	8,144.42	商务金融	22,935,066.59

土地使用权基本情况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	到期日	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )
1	鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0042857 号	东湖新技术开发区高新大道以南、佳园路以西	2055/5/21	出让	商务金融	40	五通一平	8,144.42

#### (四) 被评估单位申报的其他无形资产

无。

#### (五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

#### (六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

## 四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由委托人确定。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 中国海诚工程科技股份有限公司《关于海诚股份武汉公司投资新建办公楼项目的批复》（海诚运营发【2021】21号）；
2. 中国轻工集团有限公司《关于海诚股份所属中国轻工业武汉设计工程有限公司投资新建办公楼事项的批复》（中轻企【2021】194号）；
3. 中国保利集团有限公司《关于保利中轻所属中国轻工业武汉设计工程有限责任公司与保利发展武汉公司共同投资新建办公楼事项的批复》（保集字【2021】464号）。

（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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《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修正）；
6. 《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修正）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；
15. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
16. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令 第691号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
20. 《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）；
21. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；



10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

#### （四）资产权属依据

1. 不动产权证；
2. 《土地使用权出让合同》；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 《建设用地规划许可证》（武自规（东开）地〔2022〕012号）；
5. 《建设工程规划许可证》（武自规（东开）建〔2022〕029号）；
6. 《建筑工程施工许可证》（编号 420118202204140301）；
7. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
4. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
5. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
6. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
7. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
8. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
9. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料；
10. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评

估申报表；

2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，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。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

### （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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。”，“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。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估

的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

### （三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金主要为银行存款。对银行存款，评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。以核实后的金额为评估值。

#### 2. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，评估人员核对了企业税务政策及计提比例，经检查待抵扣增值税额申报数据真实、金额准确，本次按核实后账面值确定评估值。

#### 3. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方



法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

#### 无形资产-土地使用权：

本次评估对象土地与在建工程合并一起评估。

#### 4. 在建工程

##### 评估方法选择

(1) 项目所处区域为武汉市东湖新技术开发区高新大道以南、佳园路以西，近年来周边同类土地交易案列较多，但考虑到目前武汉市出让宗地往往带有一定的特殊规划限制及开发前提，而且该特殊规划限制或开发前提亦一般较难以获知，从而导致在测算时的技术处理上有一定的难度及不可预见性，最终可能会导致待估宗地与各可比案例之间可能存在着较大的差异，且本次评估在建工程及无形资产实际是同为中轻大厦项目，区域内并无单纯的在建工程公开转让案例，故本次评估不采用市场法进行测

算。

(2) 评估对象所在区域同类型土地使用权的租赁行为较少，且本次评估在建工程及无形资产实际是同为中轻大厦项目，区域内并无单纯的在建工程出租案例，故不适宜采用收益还原法。

(3) 项目整体为待开发办公楼盘，建成物业均可用于出租，其周边有同类型物业，开发完成后的房地产价值可以通过客观可实现租金收益计算获得，且建造成本较透明，评估师可合理取值建造成本，此外委托人提供的资料中亦有项目的规划资料，故在参考委托人提供资料的基础上，结合评估人员周边调查数据，可采用假设开发法对在建工程及无形资产-土地使用权进行整体测算。

(4) 项目所处区域为武汉市东湖新技术开发区高新大道以南、佳园路以西，未来将建成办公楼盘，所在区域的土地征收成本、单纯建筑建造成本均已经不能完全体现项目的取得成本，故不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用假设开发法进行价值测算。

## 5. 负债

负债主要包括流动负债，具体包括应付账款和其他应付款。评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

### (四) 收益法介绍

#### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员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. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），



估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

### 3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务价值

其中：

(1) 企业价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 期末可收回的资产价值 + 非经营性资产、负债价值

(2) 经营性资产价值 = 预测期期间的自由现金流量现值之和 P，即

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

式中： $F_i$ -未来第  $i$  个收益期自由现金流量数额；

$n$ -预测期期间；

$r$ -所选取的折现率。

### 4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为有限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间  $n$  选择为 31.92 年。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取加权平均资本成本 (WACC)，即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率



的加权平均值，计算公式为：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

$R_d$ ：债权期望报酬率；

$R_e$ ：股权期望报酬率；

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比；

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比；

$T$ ：为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： $R_f$ ：无风险利率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left( 1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中： $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 $R_f$ 的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《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》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为2.74%。

(3.2) 市场风险溢价(MRP, 即 $R_m - R_f$ )的计算：市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补

偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

$R_m$ 的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《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》，同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点，时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

$R_f$ 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP,  $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.87%
2021 年	9.71%	2.77%	6.94%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%

即目前中国市场风险溢价约为 6.87%。

(3.3) 贝塔值（ $\beta$  系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回



报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的  $\beta$  系数（即  $\beta_t$ ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 17 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 17 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均  $\beta_t=0.5767$ 。

$\beta$  系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：2020 年 6 月 30 日-2023 年 6 月 30 日

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值  $\beta_e=1.096$ 。

(3.4) 特定风险报酬率  $\epsilon$  的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率  $\epsilon$  为 1.00%。

(3.5) 债权期望报酬率  $R_d$  的确定：债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）-5 年期贷款利率。

(3.6) 资本结构的确定：我们分析了委估企业所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用委估目标资本结构。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。



## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2023年9月11日~9月16日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对在建工程及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、土地规划文件等。对房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，

判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性。

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履



行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

#### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

### （二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及



特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

### （三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 本次假设被评估单位的建设项目可以按照预定的建设周期和完工时间建设完工，并投入使用。

3. 本次假设被评估单位未来按预定的租赁方式进行经营，不对建设项目-中轻大厦进行销售、处置。

4. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能。本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

5. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

6. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

7. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

8. 被评估单位目前位于武汉东湖新技术开发区关山大道 332 号保利·时代 K18 地块 A、B、C 栋 A 栋单元 32 层 01 号 1 室经营场所系租赁取得，租赁期至 2023 年 8 月 31 日，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。中轻大厦建成后，公司将搬入中轻大厦办公，届时将不再有租赁费用发生。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东

全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

### (一) 相关评估结果情况

#### 1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值2,750.18万元，评估值2,750.73万元，评估增值0.55万元，增值率0.02%。其中，总资产账面值11,204.46万元，评估值11,205.02万元，评估增值0.55万元，增值率0.00%。负债账面值8,454.29万元，评估值8,454.29万元，无增减值变动。

#### 2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：被评估单位股东权益账面值为2,750.18万元，评估值2,750.73万元，评估增值0.55万元，增值率0.02%。

### (二) 评估结果差异分析及最终评估结论

#### 1. 不同方法评估值的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为2,750.73万元，与收益法测算得出的股东全部权益价值2,750.73万元相等。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

#### 2. 评估结论的选取

##### 2.1 选择收益法的理由

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

由于房地产租赁市场中租金与售价倒挂现象严重，使被评估单位在未来的经营过程中，盈利能力一般，也无法形成明显的超额收益能力，并且管理层的预测，在可预见的将来，该状况也不会发生根本性的变化。该行业的市场准入条件一般，未形成明显的

行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况，在这种情况下，采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值，相比收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益为人民币27,507,295.65元。大写人民币：贰仟柒佰伍拾万柒仟贰佰玖拾伍元陆角伍分。

评估结论根据以上评估工作得出。

### （三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	526.33	526.33	0.00	0.00
非流动资产	10,678.14	10,678.69	0.55	0.01
在建工程	8,384.63	10,678.69	2,294.06	27.36
无形资产	2,293.51	0.00	-2,293.51	-100.00
资产总计	11,204.46	11,205.02	0.55	0.00
流动负债	8,454.29	8,454.29	0.00	0.00
负债总计	8,454.29	8,454.29	0.00	0.00
净资产	2,750.18	2,750.73	0.55	0.02

#### 1) 在建工程

在建工程账面值 8,384.63 万元，评估值为 10,678.69 万元，增值 2,294.06 万元。主要原因系：本次在建工程与土地使用权合并评估，在建工程评估值中包含了土地使用权的价值，故增值幅度较大。

#### 2) 无形资产

无形资产账面值 2,293.51 万元，评估值为 0.00 万元，减值 2,293.51 万元。主要原因系：本次评估对在建工程采用假设开发法评估，土地使用权包含在在建工程中合并评估，故对无形资产-土地使用权评估为 0 万元，导致评估减值。

### （四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流



动性的影响。

#### （五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2023年06月30日至2024年06月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

#### （六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

### 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

#### （三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

#### （四）重要的利用专家工作及报告情况：

1. 利用专家工作:

无。

2. 利用专业报告:

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所出具的专项审计报告大信鄂审字[2023]第00031号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，出具的专项审计报告文号：大信鄂审字[2023]第00031号。该审计报告的意见为：“我们审计了海诚武汉置业有限公司的财务报表，包括2023年6月30日的资产负债表，2022年度和2023年1-6月的利润表和现金流量表，以及财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海诚置业2023年6月30日的财务状况以及2022年度和2023年1-6月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

3. 引用单项资产评估报告:

无。

(五) 重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

无。

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



公司目前位于武汉东湖新技术开发区关山大道 332 号保利·时代 K18 地块 A、B、C 栋 A 栋单元 32 层 01 号 1 室经营场所系向武汉保利金谷房地产开发有限公司租赁取得，租赁期至 2023 年 8 月 31 日，租赁建筑面积 80 平方米。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

#### （九）其他需要说明的事项

1. 海诚武汉置业有限公司成立于2021年9月，初始注册资本500万，由中国轻工业武汉设计工程有限责任公司投资设立，其中中国轻工业武汉设计工程有限责任公司认缴注册资本500万元，实缴注册资本0.00万元。本次评估未考虑实缴资本不到位对评估结论的影响。

2. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

3. 本次进行资产评估时，采用的建筑面积、可供出租经营的建筑面积、车位个数等数据，系委托人及被评估单位申报提供，评估人员进行了必要的复核。数据的真实性、准确性由委托人及被评估单位负责。同时，因目前建设项目-中轻大厦尚未完工，待建设项目-中轻大厦完工后因建筑面积、可借用出租经营的建筑面积、车位个数等数据与实际数据存在较大差异时，应当重新进行评估。

4. 根据《国有建设用地使用权出让合同》编号：【鄂WH(DHK)-2015-00025】，出让宗地面积为8,144.42平方米，宗地坐落于东湖新技术开发区高新大道以南、佳园路以西，土地用途为商务金融用地，出让年期40年，项目批准建筑面积需由竞得人全部自持经营，不得对外销售。

5. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层



多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

6. 本次评估未考虑评估基准日后降息对评估结论的影响。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。
- (三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的的使用人。
- (四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- (五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。
- (六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。
- (七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2023年9月27日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

签字资产评估师

徐 涛



阳 辉



评估报告日

2023 年 9 月 27 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn