本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南珠江实业投资有限公司及广东金海投资有限公司拟收购股权所涉及的湖南武高科房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 0660 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2018 年 5 月 17 日

目　　录

声　明 1
摘　要 2
正　文 5
一、　委托人、被评估企业和资产评估报告使用人概况 5
二、　评估目的 15
三、　评估对象和评估范围 16
四、　价值类型及其定义 18
五、　评估基准日 18
六、　评估依据 18
七、　评估方法 21
八、　评估程序实施过程和情况 26
九、　评估假设 27
十、　评估结论 29
十一、　特别事项说明 31
十二、　资产评估报告使用限制说明 33
十三、　资产评估报告日 34
十四、　资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 34
附件 35

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

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

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

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

湖南珠江实业投资有限公司及广东金海投资有限公司拟收购股权所涉及的湖南武高科房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 0660 号

摘　要

一、项目名称：湖南珠江实业投资有限公司及广东金海投资有限公司拟收购股权所涉及的湖南武高科房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：湖南珠江实业投资有限公司、广东金海投资有限公司

三、其他报告使用者：国有资产监督管理机构

四、被评估企业：湖南武高科房地产开发有限公司

五、评估目的：股权收购

六、经济行为：湖南珠江实业投资有限公司及广东金海投资有限公司拟收购湖南武高科房地产开发有限公司全部股权，为此委托银信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的湖南武高科房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

七、评估对象：湖南武高科房地产开发有限公司的股东全部权益价值

八、评估范围：湖南武高科房地产开发有限公司截至评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2018 年 2 月 28 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：在持续经营条件下，于评估基准日 2018 年 2 月 28 日，湖南武高科房地产开发有限公司股东全部权益评估价值为 29,764.25 万元，较审计后账面净资产 18,571.78 万元增值 11,192.47 万元，增值率为 60.27%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对湖南珠江实业投资有限公司及广东金海投资有限公司拟收购湖南武高科房地产开发有限公司股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2

月 27 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明

1、抵押担保事项

（1）2015 年 9 月 8 日，武高科房地产与建设银行长沙铁银支行签订《最高额抵押合同》，约定武高科房地产愿意为债务人长沙靖港公司在 2015 年 9 月 22 日至 2018 年 9 月 21 日期间与建设银行长沙铁银支行签订的一系列贷款合同等提供最高额抵押担保，贷款最高限额 3000 万元。武高科房地产提供位于望城县星城镇金甲村、面积为 14,561.8 ㎡、权属证书号为“望变更国用[2007]第 023 号”土地使用权（即新地·东方明珠项目四期土地，价值为 5,828 万元）作抵押担保；该土地使用权已办理土地抵押登记。

（2）武高科房地产为购房者向中国银行股份有限公司长沙市松桂园支行、兴业银行股份有限公司长沙分行、邮政储蓄银行长沙市分行、湖南省湘诚融资担保有限责任公司、北京银行股份有限公司长沙分行、长沙住房公积金管理中心望城区管理部等提供阶段性担保。

2、诉讼事项

（1）因购房纠纷，邮政储蓄银行天心支行向长沙仲裁委员会提出仲裁申请，2017 年 12 月 21 日，望城法院作出（2017）湘 0112 财保 35 号《民事裁定书》，裁定：冻结被申请人朱淳洁、湖南武高科房地产开发有限公司的银行存款 424870.46 元，或查封、扣押其价值相当的其他财产。2018 年 3 月 12 日，长沙仲裁委员会向朱淳洁、武高科房地产作出“[2017]长仲字第 889 号”《仲裁通知书》：因申请人邮政储蓄银行天心支行与你方签订《个人购房借款及担保合同》所引起的争议向长沙仲裁委员会提交仲裁申请书，长沙仲裁委员会通知武高科房地产等被申请人字收到仲裁通知书之日起 7 日内向长沙仲裁委员会提交书面答辩书及相关证据材料。

（2）因购房纠纷，邮政储蓄银行天心支行向长沙仲裁委员会提出仲裁申请，2017 年 12 月 21 日，望城法院作出（2017）湘 0112 财保 34 号《民事裁定书》，裁定：冻结被申请人李欣、李娟娟、湖南武高科房地产开发有限公司的银行存款 424977.86 元，或查封、扣押其价值相当的其他财产。2018 年 3 月 12 日，长沙仲裁委员会向李欣、李娟娟、武高科房地产作出“[2017]长仲字第 890 号”《选定仲裁员通知书》，因申请人邮政储蓄银行天心支行与你方签订《个人购房借款及担保合同》所引起的争议向长沙仲裁委

员会申请仲裁，现通知你方选定本案仲裁员。

3、往来款中，应付账款-湖南省西湖建筑集团期末余额 17,460,532.25 元，湖南雷锋建设有限公司期末余额 3,270,000.00 元，账龄为 3 年以上，账面仅见营业税发票，武高科房地产未提供相关合同、结算单据等资料。应付账款-其他期末余额 7,234,952.00 元为武高科房地产 2012 年 9 月将零星工程预计未开票部分计入开发成本，后期无冲减情况。评估人员已取得其基准日后付款凭证，但根据谨慎性原则，在收益法评估中，以上三笔款项于基准日时点仍作为非经营性负债处理。

4、根据长沙市【关于印发《长沙市商品房销售价格明码标价监制操作规程》的通知】（长发改[2017]236 号）及《长沙市商品房销售价格明码标价监制操作规程》显示：长沙市于评估基准日的房价调控政策力度较大，商品房需严格按照备案价格销售。本次评估中已备案的项目以其备案价作为其含税销售价格评估值；未备案的项目以本楼盘同质项目的备案价作为其含税销售价格评估值；本楼盘无同质可比项目销售案例的项目则模拟长沙市询价过程，以其相近同质可比项目的售价作为其含税销售价格评估值。

若长沙市限价限签政策发生较大变动，影响未来收入预测，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

5、本次评估未考虑少数股权折价与控股权溢价，以及流动性折价。

6、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本次评估范围内之固定资产——车辆中，企业申报评估 4 部车辆设备，但经评估人员履行资产清查程序后发现，目前企业尚在使用的车辆仅有两部（东风风行、奔驰汽车）。现场未见其余 2 部车辆（北京现代、本田雅阁），企业亦未提供其余 2 部车辆之行驶证等权属文件。故本次评估对北京现代、本田雅阁 2 部车做盘亏处理。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

湖南珠江实业投资有限公司及广东金海投资有限公司拟收购股权所涉及的湖南武高科房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 0660 号

正　文

湖南珠江实业投资有限公司和广东金海投资有限公司：

银信资产评估有限公司接受你们委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖南珠江实业投资有限公司及广东金海投资有限公司拟收购股权之经济行为所涉及的湖南武高科房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 2 月 28 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、被评估企业和资产评估报告使用人概况

本资产评估报告的使用人包括委托人，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人 1：湖南珠江实业投资有限公司

委托人名称：湖南珠江实业投资有限公司（以下简称：“湖南珠江”）

企业统一社会信用代码：9143000076325990X3

注册住所：长沙市开福区福元西路 99 号珠江花城第三组团 16 栋（长沙珠江花园酒店）19-22 楼

法定代表人：罗晓

注册资本：人民币肆亿元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：实业投资；在房地产开发主管部门核发的资质证书范围内从事房地产开

发经营；提供房屋租赁及房地产信息咨询服务；工程技术开发；销售法律法规允许的建筑材料、金属材料；酒店管理；酒店经营（限分支机构凭有效许可证书经营）。

经营期限：2004 年 06 月 08 日至 2034 年 06 月 08 日

（二）委托人 2：广东金海投资有限公司

委托人名称：广东金海投资有限公司（以下简称：“金海投资”）

企业统一社会信用代码：9144000781169772C

注册住所：广州市越秀区环市东路 418 号

法定代表人：罗晓

注册资本：人民币贰仟贰佰贰拾贰万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：项目投资；企业经营管理策划、咨询（不含期货和证券）；企业收购合并、重组及股份改造的咨询、公寓的出售（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）。

经营期限：2005 年 10 月 1 日至长期

（三）被评估企业：湖南武高科房地产开发有限公司

1、被评估企业概况

被评估企业名称：湖南武高科房地产开发有限公司（以下简称：“武高科地产”）

企业统一社会信用代码：91430122755814758K

注册住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：刘创

注册资本：人民币肆仟贰佰万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；建筑、装饰材料、钢材、机电产品（不含小轿车）、通信设备（专营除外）的零售批发。

经营期限：2003 年 11 月 14 日至 2044 年 10 月 26 日

委托人和被评估企业之间的关系。

委托人拟收购被评估企业的股权。

2、被评估企业股权结构及历史沿革

武高科房地产是由深圳新泽投资有限公司和湖北新地投资集团有限公司共同出资设立，2003 年 11 月 13 日，长沙乐为有限责任会计师事务所作出“乐为验字（2003）第 113 号”《验资报告》，证明：经审验，截至 2003 年 11 月 13 日止，武高科房地产（筹）已收到其时任股东缴纳的注册资本合计 2,000 万元整，均为货币资金。

2009 年 3 月 20 日，湖南鹏程有限责任会计师事务所作出“湘鹏程验字（2009）第 0038 号”《验资报告》，证明：经审验，截至 2009 年 3 月 20 日止，武高科房地产已将资本公积 3,000 万元转增实收资本；变更后的注册资本 5,000 万元，累计实收资本 5,000 万元。

2013 年 7 月 18 日，湖南德缘彩虹有限责任会计师事务所作出“湘德验字[2013]第 T7-001 号”《验资报告》，证明：经审验，截至 2013 年 7 月 17 日止，武高科房地产已减少实收资本 800 万元，其中减少时任股东湖北新地公司出资 160 万元，减少时任股东深圳新泽公司出资 640 万元。变更后武高科房地产的注册资本 4,200 万元，实收资本 4,200 万元。

截至评估基准日，武高科房地产注册资本为人民币 4,200.00 万元，出资额及股权结构见下表：

金额单位：人民币万元

股东姓名	出资额	持股比例
深圳新泽投资有限公司	3,360.00	80%
湖北新地投资集团有限公司	840.00	20%
合计	4,200.00	100%

3、被评估企业历史财务资料

被评估企业近三年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 2 月 28 日
总资产	429,340,744.77	432,225,452.93	412,991,264.63	291,337,443.47
负债	381,438,731.52	354,560,885.40	139,843,238.58	105,619,662.90
净资产	47,902,013.25	77,664,567.53	273,148,026.05	185,717,780.56

被评估企业近三年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-2 月
营业收入	283,926,056.36	278,259,772.72	335,515,173.94	-

营业成本	229,980.00	207,305,237.64	5,682,681.93	
营业税金及附加	20,889,996.87	20,473,491.25	3,067,745.04	86,832.50
销售费用	13,166,537.69	9,424,894.29	4,835,355.13	621,329.84
管理费用	6,909,254.95	4,477,667.61	7,389,716.73	516,920.31
财务费用	192,513.41	-63,965.15	-22,041.48	1,608.70
资产减值损失			57,290,633.02	
营业利润	12,787,647.44	36,642,447.08	257,271,083.57	-1,226,691.35
营业外收入	473,238.48	10,000.00	840,909.61	
营业外支出	177,251.06	1,283,083.00	224,086.47	
以前年度损益调整				
利润总额	13,083,634.86	35,369,364.08	257,887,906.71	-1,226,691.35
所得税	7,621,479.98	7,148,140.30	64,471,976.68	
净利润	5,462,154.88	28,221,223.78	193,415,930.03	-1,226,691.35

上表 2014 年、2015 年、2016 年的财务数据均摘自　　进行年审并出具的《年度审计报告》，报告文号分别为“　　”、“　　”、“　　”

上表 2017 年、2018 年 1－2 月的财务数据摘自中准会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行专项审计并出具《清产核资专项审计报告》及审计底稿，报告文号为“中准审字[2018]　　号”。

被评估企业执行《企业会计准则》，销售旧房适用增值税率 5%，2018 年 5 月 1 日前销售新房适用增值税税率 11%，2018 年 5 月 1 日后销售新房使用增值税税率 10%，城市维护建设税率 7%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%、企业所得税率 25%。

4、被评估企业经营概述及市场分析

（1）企业业务

武高科房地产的主要业务为“新地 • 东方明珠”项目一期 AB 组团、三期 AB 组团、四期的开发和运营。

新地 •东方明珠项目土地由武高科房地产取得，2013 年武高科房地产通过公司分立，目前同时存在武高科房地产和新设的新地置业。

新地•东方明珠项目分为一期 A、B、C 组团，二期，三期 A、B、C 组团，四期，山体，幼儿园。各期项目概况如下：

组团	状态	权属人	国土证	栋别	类型	概况

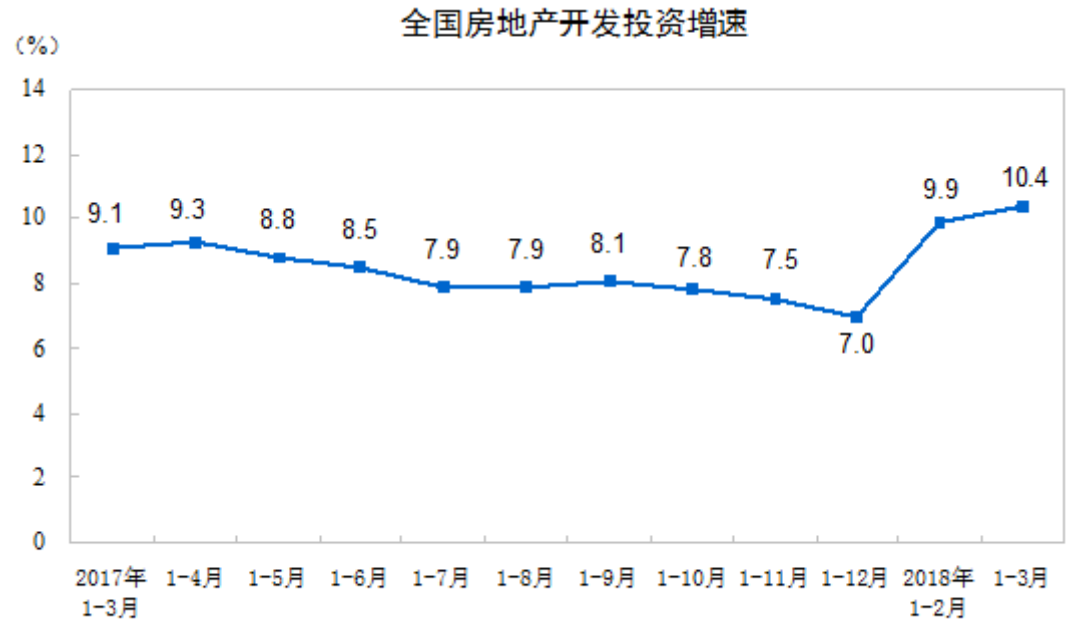
组团	状态	权属人	国土证	栋别	类型	概况
一期A组团	已建组团	武高科房地产	望变更国用（2010）第393号	1-7#栋	小高层	住宅总户数258套，已办理栋证，已办理分户证； 商铺总户数31套，已办理栋证，已办理分户证。
				22#栋	营销中心	已办理预售许可证，目前作为营销中心
				23#、40#栋	商铺	商铺总户数53套，已办理栋证，已办理分户证。
				车库	车库	地下车库82套。
一期B组团	已建组团	武高科房地产	望变更国用（2010）第394号	8-14#栋	中高层	住宅总户数1200套，已办理栋证，已办理分户证； 地下车库1020套。
一期C组团	已建组团	新地置业	望变更国用（2013）第2839号	15-21#栋、24-30#栋	别墅（小高层）	住宅总户数84户，已办理栋证已办理分户证。
二期	未建组团	新地置业	望变更国用（2013）第2841号	尚未建设	别墅	未建组团，根据长沙市望城区规划信息服务中心于2016年6月7日出具的《主要技术经济指标复核表》，二期拟建设57栋别墅。武高科房地产认为具体栋数未定，拟建设面积约25,000㎡。
三期A组团	已建组团	武高科房地产	望变更国用（2014）第6680号	1-2#栋	中高层	住宅总户数1175套，已办理栋证，已办理分户证； 商铺总户数34套，已办理栋证，已办理分户证； 地下车库499套。
			望变更国用（2011）第0510号	3-4#栋	中高层	
			望变更国用（2011）第0509号	5-6#栋	中高层	
三期B组团	已建组团	武高科房地产	望变更国用（2013）第2653号	7-8#栋	中高层	住宅总户数1709套【注：含1套消防控制室，10#栋-101房】，已办理栋证，正在办理分户证； 商铺总户数46套，未办理栋证，2018年3月经办律师驻场调查时未办理分户证； 地下车库1065套。
			望变更国用（2013）第2654号	9-10#栋	中高层	
			望变更国用（2013）第2655号	11-12#栋	中高层	
三期C组团	在建组团	新地置业	望变更国用（2015）第9114号	13-16#栋	中高层	住宅总套数828套。13#栋、16#栋已办理预售许可证；14#、15#尚未办理预售许可证。
幼儿园	已建组团	新地置业	望变更国用（2015）第9415号	已建设	幼儿园	幼儿园已开办。
四期	未建组团	武高科房地产	望变更国用（2007）第023号	尚未建设	酒店	未建组团，根据长沙市望城区规划信息服务中心于2016年6月7日出具的《主要技术经济指标复核表》，四期拟建设28层的酒店。但是，依据经办律师于2018年3月22日现场查看情况，目前拟建设高尔夫会所。
山体	无需建设	武高科房地产	望变更国用（2014）第6679号、望变更国用（2008）第236号	无需建设	山体公园	拟作为山体公园。

新地·东方明珠项目一期C组团，二期，三期C组团，幼儿园的土地使用权登记在新地置业名下，并由新地置业开发。关于新地·东方明珠项目一期A、B组团，三期A、B组团，四期，山体的土地使用权登记在武高科房地产名下，并由武高科房地产开发。

（2）市场环境分析

① 国家房地产开发投资情况分析

2018 年 1-3 月份，全国房地产开发投资 21291 亿元，同比名义增长 10.4%，增速比 1-2 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 14705 亿元，增长 13.3%，增速提高 1 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 69.1%。

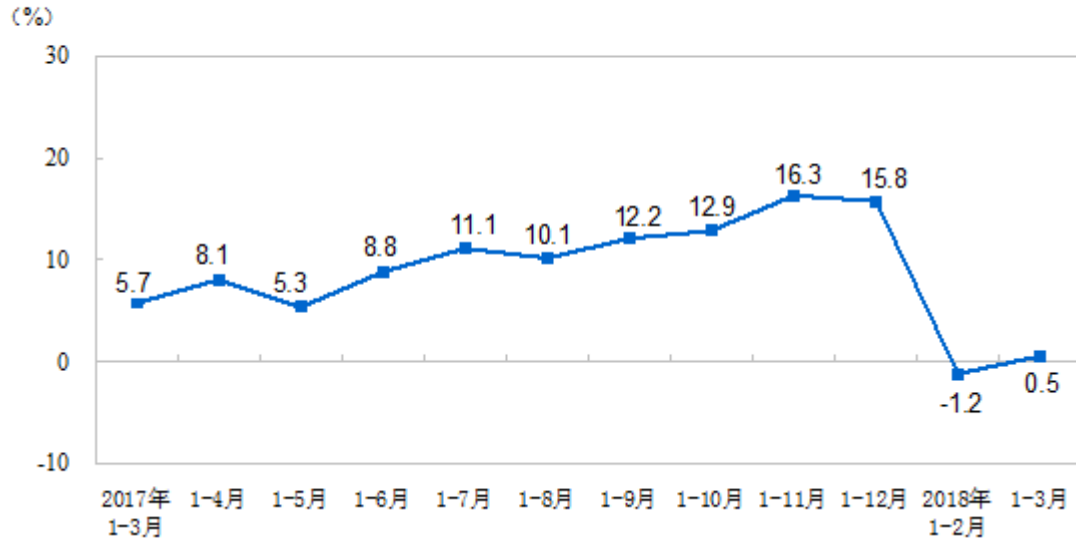


2018 年 1-3 月份，东部地区房地产开发投资 12277 亿元，同比增长 11.8%，增速比 1-2 月份提高 0.2 个百分点；中部地区投资 4443 亿元，增长 15.0%，增速提高 1.6 个百分点；西部地区投资 4122 亿元，增长 2.9%，增速回落 0.8 个百分点；东北地区投资 449 亿元，增长 1.3%，1-2 月份为下降 15.3%。

2018 年 1-3 月份，房地产开发企业房屋施工面积 646556 万平方米，同比增长 1.5%，增速与 1-2 月份持平。其中，住宅施工面积 441540 万平方米，增长 1.9%。房屋新开工面积 34615 万平方米，增长 9.7%，增速提高 6.8 个百分点。其中，住宅新开工面积 25531 万平方米，增长 12.2%。房屋竣工面积 20709 万平方米，下降 10.1%，降幅收窄 2 个百分点。其中，住宅竣工面积 14198 万平方米，下降 14.0%。

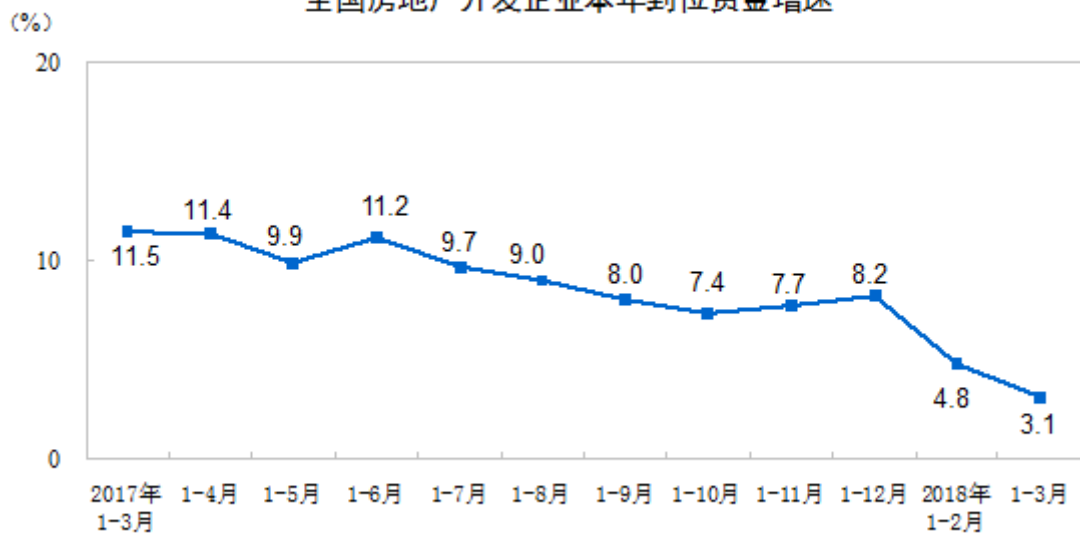
2018 年 1-3 月份，房地产开发企业土地购置面积 3802 万平方米，同比增长 0.5%，1-2 月份为下降 1.2%；土地成交价款 1634 亿元，增长 20.3%，增速提高 20.3 个百分点。

全国房地产开发企业土地购置面积增速



2018 年 1-3 月份，房地产开发企业到位资金 36770 亿元，同比增长 3.1%，增速比 1-2 月份回落 1.7 个百分点。其中，国内贷款 6957 亿元，增长 0.9%；利用外资 16 亿元，下降 78.4%；自筹资金 11449 亿元，增长 5.1%；定金及预收款 11130 亿元，增长 11.2%；个人按揭贷款 5160 亿元，下降 6.8%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



② 长沙市房地产市场分析

2018 年 1 季度，长沙市内五区和四市县新房供给同比均出现上涨，但环比出现下降。成交方面，内五区环比下降但四市县同比环比均上升。在全装修新政、首套刚需优先买房等政策出台后，将进一步促进供需，矛盾将出现一定程度缓解。均价方面，内五区均价较上季度下降，目前在 9000 元/㎡以下，预期未来价格将维持相对稳定；四县市均价

同比环比均现增长，但整体仍以“稳”为主基调。在最近楼市政策频发但细则有待完善的背景下，存在政策方面的不明朗性，房价走势应仍会保持稳中向上的趋势。

A.土地供求情况：

行政区	供应		成交		
	宗数	面积（万㎡））	宗数	面积（万㎡）	金额（亿元））
岳麓区	18	96.86	14	82.82	39.59
开福区	3	16.43	3	16.43	4.78
雨花区	6	61.09	4	37.61	36.35
望城区	14	59.84	10	41.96	5.49
芙蓉区	0	0.00	0	0.00	0.00
天心区	1	0.32	1	0.32	0.04
长沙县	8	52.40	8	52.40	11.96
汇总	50	286.94	40	231.54	98.21

2018 年 1 季度长沙市六区一县土地供应 50 总（286.94 万㎡），土地成交 40 宗（231.54 万㎡），成交金额 98.21 亿元，岳麓区土地供应和成交居各县榜首，；芙蓉区零供应、零成交，天心区成为垫底行政区（有成交的区域）。

2018 年 1 季度长沙市六区一县土地总供应 286.94 万㎡，商住混合用地、商业用地规模有所扩大。其中：住宅用地供应量为 24.67 万㎡，占 8.60%；商住供应量为 58.86 万㎡，占 20.51%；商业用地供应量为 45.90 万㎡，占 16.00%；工业用地供应量为 116.21 万㎡，占 40.50%；其他用地供应量为 41.30 万㎡，占 14.39%。

2018 年 1 季度长沙市六区一县土地总供应 286.94 万㎡，商住混合用地、商业用地规模有所扩大。其中：住宅用地供应量为 24.67 万㎡，占 8.60%；商住供应量为 58.86 万㎡，占 20.51%；商业用地供应量为 45.90 万㎡，占 16.00%；工业用地供应量为 116.21 万㎡，占 40.50%；其他用地供应量为 41.30 万㎡，占 14.39%。

B.住宅供求情况

2017 年 1 月至 2018 年 3 月份长沙市内五区及四县市新建商品住宅批准预售面积情况

2018 年 1 季度长沙市内五区新建商品房住宅批准预售累计 159.17 万㎡，同比增长 33.24%，环比下降 11.86%；四县市新建商品房住宅批准预售累计 214.46 万㎡，同比上涨 75.28%，环比下降 15.05%。

2017 年 1 月至 2018 年 3 月份长沙市内五区及四县市新建商品住宅成交面积情况

2018 年 1 季度长沙市内五区新建商品房住宅成交累计 227.61 万㎡，同比增长 23.53%，环比下降 13.50%；四县市新建商品住宅成交累计 271.11 万㎡，同比上涨 31.53%，环比增长 16.39%。

2017 年 1 月至 2018 年 3 月份长沙市内五区及四县市新建商品住宅成交均价情况

2018 年 1 季度长沙市内五区新建商品房住宅成交均价为 8,699 元/㎡，同比上涨 4.99%，环比下跌 6.12%；四县市新建商品住宅成交均价为 5,583 元/㎡，同比上涨 16.00%，环比上涨 6.97%。

2017 年 1 月至 2018 年 3 月份长沙市内五区及四县市新建商品住宅供销比情况

2018 年 1 季度长沙市（包含内五区与四县市）新建商品住宅供销比均值为 0.75，同比上升 22.12%，环比下跌 22.15%，供销比进 1 季度出现明显下降，表明市场供不应求情况仍在持续。

C.商业用房成交情况

2017 年 1 月至 2018 年 3 月份长沙市内五区商业用房成交面积及均价情况

2018 年 1 季度长沙市内五区新建商业用房累计成交 24.29 万㎡，同比下降 0.62%，环比下降 18.19%；成交均价 15,931 元/㎡，同比增长 9.05%，环比下降 7.83%。

D.新建住宅总体分析

2018 年 1 季度长沙市内五区和四县市新房供给同比均出现上涨，但环比出现下降。成交方面，内五区环比下降但四县市同比环比均上升。在全装修新政、首套刚需优先购买等政策出台后，将进一步促进供需，矛盾将出现一定程度缓解。

2018 年 1 季度长沙市内五区均价较上季度下降，目前在 9,000 元/㎡以下，各类调控新政不断产生效果，预期未来价格将维持相对稳定；四县市均价同比环比均出现增长，但整体仍以“稳”中有“进”为主基调。

从行政区来看，望城区和岳麓区仍然是成交主战场，宁乡市成交情况也较好。主要在于这三个行政区土地储备量较多，开盘项目也多，未来发展趋势较好，受到购房者的青睐。

E.新建商业用房总体分析

2018 年 1 季度长沙市内五区新建商业用房累计成交 24.29 万㎡，同比下降 0.62%，环比下降 18.19%；成交均价为 15,931 元/㎡，同比增长 9.05%，环比下降 7.82%。从环比来看，整体量价齐跌，短期性因素较大，预期未来仍可实现有效增长。

二、评估目的

湖南珠江实业投资有限公司及广东金海投资有限公司拟收购湖南武高科房地产开

发有限公司全部股权，为此委托银信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的湖南武高科房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是湖南武高科房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是湖南武高科房地产开发有限公司截至评估基准日的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：　283,937,791.64 元；

其中：存货　141,079,537.87 元；

非流动资产账面金额：　7,399,651.83 元；

其中：固定资产账面金额：　7,399,651.83 元；

资产合计账面金额：　291,337,443.47 元；

流动负债账面金额：　105,619,662.90 元；

负债合计账面金额：　105,619,662.90 元；

净资产账面金额：　185,717,780.56 元。

上述资产、负债经中准会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所进行专项审计并出具《清产核资专项审计报告》，报告文号为“中准审字[2018]　　号”。

其主要实物资产情况如下：

项目	账面原值（元）	账面净值（元）	数量	分布地点
存货	141,079,537.87	141,079,537.87	3 个项目	长沙
房屋	11,517,353.64	6,852,835.85	5 套	长沙
车辆	1,101,644.02	400,177.35	4 辆	长沙
电子设备	946,205.50	146,638.63	173 台（套）	长沙
合计	154,644,741.03	148,479,189.70		

经清查发现：

1、2015 年 9 月 8 日，武高科房地产与建设银行长沙铁银支行签订《最高额抵押合同》，约定武高科房地产愿意为债务人长沙靖港公司在 2015 年 9 月 22 日至 2018 年 9 月 21 日期间与建设银行长沙铁银支行签订的一系列贷款合同等提供最高额抵押担保，贷款最高限额 3,000 万元。武高科房地产提供位于望城县星城镇金甲村、面积为

14,561.8 ㎡、权属证书号为“望变更国用[2007]第 023 号”土地使用权（即新地·东方明珠项目四期土地，价值为 5,828 万元）作抵押担保；该土地使用权已办理土地抵押登记。

2、武高科房地产为购房者向中国银行股份有限公司长沙市松桂园支行、兴业银行股份有限公司长沙分行、邮政储蓄银行长沙市分行、湖南省湘诚融资担保有限责任公司、北京银行股份有限公司长沙分行、长沙住房公积金管理中心望城区管理部等提供阶段性担保。

3、因购房纠纷，邮政储蓄银行天心支行向长沙仲裁委员会提出仲裁申请，2017 年 12 月 21 日，望城法院做出（2017）湘 0112 财保 35 号《民事裁定书》，裁定：冻结被申请人朱淳洁、湖南武高科房地产开发有限公司的银行存款 424870.46 元，或查封、扣押其价值相当的其他财产。2018 年 3 月 12 日，长沙仲裁委员会向朱淳洁、武高科房地产作出“[2017]长仲字第 889 号”《仲裁通知书》：因申请人邮政储蓄银行天心支行与你方签订《个人购房借款及担保合同》所引起的争议向长沙仲裁委员会提交仲裁申请书，长沙仲裁委员会通知武高科房地产等被申请人字收到仲裁通知书之日起 7 日内向长沙仲裁委员会提交书面答辩书及相关证据材料。

4、因购房纠纷，邮政储蓄银行天心支行向长沙仲裁委员会提出仲裁申请，2017 年 12 月 21 日，望城法院做出（2017）湘 0112 财保 34 号《民事裁定书》，裁定：冻结被申请人李欣、李娟娟、湖南武高科房地产开发有限公司的银行存款 424977.86 元，或查封、扣押其价值相当的其他财产。2018 年 3 月 12 日，长沙仲裁委员会向李欣、李娟娟、武高科房地产作出“[2017]长仲字第 890 号”《选定仲裁员通知书》，因申请人邮政储蓄银行天心支行与你方签订《个人购房借款及担保合同》所引起的争议向长沙仲裁委员会申请仲裁，现通知你方选定本案仲裁员。

经清查，发现武高科房地产存在以下资产无实物：

本次评估范围内之固定资产——车辆中，企业申报评估四部车辆设备，但经评估人员履行资产清查程序后发现，目前企业尚在使用的车辆仅有两部（东风风行、奔驰汽车）。现场未见其余两部车辆（北京现代、本田雅阁），企业亦未提供其余两部车辆之行驶证等权属文件。故本次评估对北京现代、本田雅阁两部车做盘亏处理。

除上述情况外，委估资产均处于正常使用或受控状态，无其他涉诉事项。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

评估基准日 2018 年 2 月 28 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

湖南珠江实业投资有限公司审批的【《资产评估项目立项表》（立项编号：XXXXXX 号）】

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》;（中华人民共和国主席令 12 届第 46 号）;

2、《中华人民共和国公司法》;

3、《中华人民共和国物权法》;

4、《中华人民共和国企业国有资产法》;

5、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号);

6、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局，国资办发【1992】36 号）;

7、《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);

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)；

9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国有资产监督管理委员会，国资发产权【2013】64 号)；

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资委产权【2006】274 号)；

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资产权【2009】941 号)；

12、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；

13、《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

14、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

15、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；

16、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；

17、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财政部，财企[2017]43 号)；

2、《资产评估职业道德准则》(中国资产评估协会，中评协[2017]30 号)；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中国资产评估协会，中评协[2017]31 号)；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中国资产评估协会，中评协[2017]32 号)；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中国资产评估协会，中评协[2017]33 号)；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中国资产评估协会，中评协[2017]34 号)；

7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中国资产评估协会，中评协[2017]35 号)；

8、《企业国有资产评估报告指南》(中国资产评估协会，中评协[2017]42 号)；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中国资产评估协会，中评协[2017]46 号)；

10、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会，中评协[2017]47 号)；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中国资产评估协会，中评协[2017]48 号)；

12、《资产评估执业准则—企业价值》(中国资产评估协会，中评协[2017]36 号)；

13、《资产评估执业准则—不动产》(中国资产评估协会，中评协[2017]38 号)；

14、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)；

15、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014)；

16、《资产评估执业准则—机器设备》(中国资产评估协会，中评协[2017]39 号)。

（四）产权依据

1、企业法人营业执照、公司章程；

2、土地使用权证；

3、建设用地批准书；

4、建设工程规划许可证；

5、车辆行驶证。

（五）取价依据

1、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

2、中准会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的评估基准日《清产核资专项审计报告》（中准审字[2018]　　号）；

3、近期设备和材料物资市场交易价格信息；

4、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令第 12 号)；

5、《中华人民共和国交通道路安全法实施条例》(国务院第 405 号令)；

6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；

7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

8、评估基准日市场有关价格信息资料；

9、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

10、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

11、相关上市公司公开信息资料；

12、东方财富金融数据端“Choice”；

13、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；

14、委托人及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；

15、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（六）其他参考依据

1、资产评估委托合同；

2、评估对象所涉及企业《关于资产评估有关事项的说明》。

七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据评估人员对武高科房地产经营现状、经营计划及发展规划的了解，武高科房地产主要业务为开发及经营“新地·东方明珠”项目的一期 AB 组团、三期 AB 组团及四期。“新地·东方明珠”项目位于望城金星大道 209 号，周边有步步高超市、华银旺和超市、奥特莱斯品牌折扣店等商场，并有普瑞温泉度假酒店，同时有师大附中星城实验中学、星城实验小学、长郡中学等教育资源，具有可预期的经营能力和盈利能力，因此本次评估可以采用收益法评估。

被评估企业属于房地产项目开发企业，由于开发企业的开发项目的相似度较低，不具有可比性，故难以采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次分别采用资产基础法和收益法对武高科房地产股东全部权益的市场价值进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日的库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

纳入评估范围的存货为“新地·东方明珠”房地产开发项目的一期 AB 组团、三期 AB 组团尾货及四期待开发项目。

（1）开发产品

本次纳入开发产品评估的存货为“新地·东方明珠”项目尚未销售的一期 AB 组团、三期 AB 组团尾货。本次评估以市场价值倒扣法进行评估。即房产的市场价值扣减销售税费、土地增值税、销售费用、管理费用、企业所得税、适当数额税后利润后确定。

计算公式为：开发产品评估值=不含税市场价值-销售税费-土地增值税-销售费用-管理费用-企业所得税-适当数额税后利润

（2）开发成本

本次纳入开发成本评估的存货为“新地·东方明珠”项目四期待开发项目。本次采用假设开发法及市场比较法对开发成本进行评估。

① 假设开发法

假设开发法为在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常建造成本及有关成本、税金、费用和税收等，以其余额来确定存货的方法。假设开发法又可细分为传统方法与现金流量折现法，由于现金流量法是模拟房地产开发过程，采用动态测算的方法：将不同时点各项收入、支出折现到同一个时点，将利息和利润隐含在折现过程中，不单独考虑利息和利润，测算的结果较精确，故本次评估采用现金流量法进行测算。

基本公式为：P=V-A-B-C-D-E

式中：P---被评估项目评估值

V---开发完成后房地产总业务收入

A---续建开发项目的开发成本

B---开发完成后房地产总业务成本

C---开发完成后业务税金及附加

D---开发完成后管理费用

E---企业所得税

技术路线：由于武高科房地产在“新地•东方明珠”项目四期开发完成后商业部分、住宅部分全部出售，故通过对同一供需圈内同等或相似条件的房地产的销售价格进行比较和修正，预测出“新地•东方明珠”项目四期项目开发完成后的各年的业务收入，对应减去预测的各年续建成本、业务成本、业务税金及附加、管理费用及销售费用，得出各年的现金流量，把各年的现金流量折现即可测算得到项目的评估值。

② 市场比较法

市场法是指将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整），以此估算待估房地产在评估基准日的市场价值。

市场法计算公式为：

$$K = \sum_{i=1}^{n}\left[M_i \times \frac{AY_0}{AY_i} \times \frac{BY_0}{BY_i} \times \frac{CY_0}{CY_i} \times \frac{DY_0}{DY_i} \times \frac{EY_0}{EY_i} \times H_i\right]$$

其中：

K	待估房地产价值（单价）；	M_i	比较实例 i 房地产价格（单价）；
AY_0	待估房地产交易情况指数；	AY_i	比较实例 i 房地产交易情况指数；
BY_0	待估房地产基准日房地产价格指数；	BY_i	比较实例 i 房地产交易日期房地产价格指数；
CY_0	待估房地产区位状况条件指数；	CY_i	比较实例 i 房地产区位状况条件指数；
DY_0	待估房地产实物状况条件指数；	DY_i	比较实例 i 房地产实物状况条件指数；
EY_0	待估房地产权益状况条件指数；	EY_i	比较实例 i 房地产权益状况条件指数；
i	i比较实例序号；	Hi	Hi比较实例 i 的权重。
n	比较实例个数；		

4、固定资产的评估

固定资产包括运输设备和电子设备，按重置成本法进行评估。

机器设备类固定资产的评估采用重置成本法进行评估，评估计算公式如下。

机器设备类固定资产评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点相同设备的（或经调整的相近设备的）现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，即：

重置全价=重置现价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用

=重置现价×（1＋运杂安装费费率）＋其它合理费用

国产关键设备通过向生产制造厂询价；一般国产设备通过向生产制造厂或有关销售厂商询价；或通过查阅《全国资产评估价格信息》等取得；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、安装费通常根据原机械工业部发布的机械部（1995）1041 号文《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费费率的概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期、付款方法及现行相应货款利率计算其资金成本；本次评估的设备建设周期较短，故不计资金成本。

车辆重置全价的确定：

重置全价=重置现价+车辆购置附加税+其他费用

重置现价的确定同上。

车辆购置附加税为不含税购置价的 10%。

其他费用主要为：验车费、拍照费、固封费、拓钢印、车船税等，一般为 1,000 元。

（2）成新率的确定

一般设备或管线配套设备成新率采用使用年限法确定计算公式为：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对重点、关键设备成新率的确定，采用年限法理论成新率和技术测定法成新率，并对年限法和技术测定法年计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。其计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+技术测定成新率×60%。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素进行分析后综合确定。

对车辆成新率的确定，严格按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》及国务院第 405 号令《中华人民共和国交通道路安全法实施条例》的新标准，以行驶里程和使用年限孰低法，确定其理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

年限成新率=（规定使用年限－已使用年限）÷规定使用年限×100%

行驶公里成新率=［规定行驶公里-已行驶公里］÷规定行驶公里×100%

其中理论成新率以行驶里程和使用年限孰低法确定。

综合成新率=技术测定成新率×60%＋理论成新率×40%

5、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产－非经营性负债＋溢余资产

$$\text{企业自由净现金流量折现值}=\sum_{i=1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

Fi=税后净利润+折旧和摊销+税后利息费用-资本性净支出-净营运资本净增加

=EBIT-所得税+折旧和摊销-资本性净支出-净营运资本净增加

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估企业、评估报告使用者等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能

力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）经营分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（九）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续经营。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、

法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、在预测年份内央行公布的基准利率和准备金率保持近十年来的波动水平，税率假设按目前已公布的税收政策保持不变；

3、被评估企业所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

5、被评估企业与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；

6、被评估企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

7、被评估企业完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；

8、无其他不可抗力和不可预见因素造成的重大不利影响；

9、本次预测假设现金流量均为均匀发生，采用中期折现。

（五）针对性假设

1、假设评估对象及其所涉及企业在经营中所需遵循的国家和地方法律、法规、制度及社会政治和经济政策无重大变化，产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、假设评估对象及其所涉及企业将遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项。

3、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营计划、经营方式经营下去，其收益可以预测。

4、假设被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致（或者是已经调整到一致）。

5、假设评估对象所涉及企业能顺利办理和续期项目开发和经营中所需的各类证照和许可。

6、假设被评估企业预测年度的业务税金及附加根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号) 的相关规定进行缴纳。同时，依据财政部、国家税务总局发布的《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号）文件，调整 2018 年 5 月 1 日后企业增值税税率。

（六）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，根据以上评估工作得出以下评估结论：

1、收益法评估结果

在持续经营条件下，于评估基准日 2018 年 2 月 28 日，经收益法评估，武高科房地产评估范围总资产账面价值为 29,133.74 万元，评估范围总负债账面价值为 10,561.97 万元，股东权益账面价值为 18,571.78 万元，股东权益评估价值 24,133.57 万元，增值 5,561.79 万元，增值率为 29.95%。

2、资产基础法评估结果

在持续经营条件下，于评估基准日 2018 年 2 月 28 日，经资产基础法评估，武高科房地产评估范围总资产账面价值为 29,133.74 万元，评估价值为 40,326.21 万元，增值额为 11,192.47 万元，增值率为 38.42%；评估范围总负债账面价值为 10,561.97 万元，评估价值为 10,561.97 万元，无增减值；股东权益账面价值为 18,571.78 万元，股东权益评估价值为 29,764.25 万元，增值额为 11,192.47 万元，增值率为 60.27%。

3、最终评估结果的确定

收益法评估结果为 24,133.57 万元，资产基础法评估结果为 29,764.25 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果低 5,630.68 万元，以资产基础法评估结果为计算基础，差异率为-18.92%。

经对两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法是对单项资产分别评估并汇总；收益法是预测未来盈利并折现，因企业所开发的房地产全部出售且无其他储备土地以及拿地计划，故其未来收益年限较短。且收益法评估中将应收账款-湖南省西湖建筑集团、应收账款-湖南雷锋建设有限公司、应付账款-其他共计 2,796.55 万元作为非经营性负债处理。

被评估企业属于房地产开发企业，其主要资产为房地产类存货，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。由于武高科房地产目前正在建设的项目只有“新地东方明珠”项目归属于武高科房地产的部分，无其他储备土地以及拿地计划。且由于国家对房地产行业进行宏观调控，后期开发选址和楼盘售价具较大不确定性，因此收益法结果的适用性相对资产基础法较差，结合被评估单位的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果，即：

湖南武高科房地产开发有限公司股东全部权益市场价值为人民币贰亿玖仟柒佰陆拾肆万贰仟伍佰元（RMB 29,764.25 万元）。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可

抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、抵押担保事项

（1）2015 年 9 月 8 日，武高科房地产与建设银行长沙铁银支行签订《最高额抵押合同》，约定武高科房地产愿意为债务人长沙靖港公司在 2015 年 9 月 22 日至 2018 年 9 月 21 日期间与建设银行长沙铁银支行签订的一系列贷款合同等提供最高额抵押担保，贷款最高限额 3000 万元。武高科房地产提供位于望城县星城镇金甲村、面积为 14,561.8 ㎡、权属证书号为“望变更国用[2007]第 023 号”土地使用权（即新地·东方明珠项目四期土地，价值为 5,828 万元）作抵押担保；该土地使用权已办理土地抵押登记。

（2）武高科房地产为购房者向中国银行股份有限公司长沙市松桂园支行、兴业银行股份有限公司长沙分行、邮政储蓄银行长沙市分行、湖南省湘诚融资担保有限责任公司、北京银行股份有限公司长沙分行、长沙住房公积金管理中心望城区管理部等提供阶段性担保。

2、诉讼事项

（1）因购房纠纷，邮政储蓄银行天心支行向长沙仲裁委员会提出仲裁申请，2017 年 12 月 21 日，望城法院作出（2017）湘 0112 财保 35 号《民事裁定书》，裁定：冻结被申请人朱淳洁、湖南武高科房地产开发有限公司的银行存款 424870.46 元，或查封、扣押其价值相当的其他财产。2018 年 3 月 12 日，长沙仲裁委员会向朱淳洁、武高科房地产作出“[2017]长仲字第 889 号”《仲裁通知书》：因申请人邮政储蓄银行天心支行与你方签订《个人购房借款及担保合同》所引起的争议向长沙仲裁委员会提交仲裁申请书，长沙仲裁委员会通知武高科房地产等被申请人字收到仲裁通知书之日起 7 日内向长沙仲裁委员会提交书面答辩书及相关证据材料。

（2）因购房纠纷，邮政储蓄银行天心支行向长沙仲裁委员会提出仲裁申请，2017 年 12 月 21 日，望城法院作出（2017）湘 0112 财保 34 号《民事裁定书》，裁定：冻结

被申请人李欣、李娟娟、湖南武高科房地产开发有限公司的银行存款 424977.86 元，或查封、扣押其价值相当的其他财产。2018 年 3 月 12 日，长沙仲裁委员会向李欣、李娟娟、武高科房地产作出“[2017]长仲字第 890 号”《选定仲裁员通知书》，因申请人邮政储蓄银行天心支行与你方签订《个人购房借款及担保合同》所引起的争议向长沙仲裁委员会申请仲裁，现通知你方选定本案仲裁员。

3、往来款中，应付账款-湖南省西湖建筑集团期末余额 17,460,532.25 元，湖南雷锋建设有限公司期末余额 3,270,000.00 元，账龄为 3 年以上，账面仅见营业税发票，武高科房地产未提供相关合同、结算单据等资料。应付账款-其他期末余额 7,234,952.00 元为武高科房地产 2012 年 9 月将零星工程预计未开票部分计入开发成本，后期无冲减情况。评估人员已取得其基准日后付款凭证，但根据谨慎性原则，在收益法评估中，以上三笔款项于基准日时点仍作为非经营性负债处理。

4、根据长沙市【关于印发《长沙市商品房销售价格明码标价监制操作规程》的通知】（长发改[2017]236 号）及《长沙市商品房销售价格明码标价监制操作规程》显示：长沙市于评估基准日的房价调控政策力度较大，商品房需严格按照备案价格销售。本次评估中已备案的项目以其备案价作为其含税销售价格评估值；未备案的项目以本楼盘同质项目的备案价作为其含税销售价格评估值；本楼盘无同质可比项目销售案例的项目则模拟长沙市询价过程，以其相近同质可比项目的售价作为其含税销售价格评估值。

若长沙市限价限签政策发生较大变动，影响未来收入预测，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

5、本次评估未考虑少数股权折价与控股权溢价，以及流动性折价。

6、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本次评估范围内之固定资产——车辆中，企业申报评估 4 部车辆设备，但经评估人员履行资产清查程序后发现，目前企业尚在使用的车辆仅有两部（东风风行、奔驰汽车）。现场未见其余 2 部车辆（北京现代、本田雅阁），企业亦未提供其余 2 部车辆之行驶证等权属文件。故本次评估对北京现代、本田雅阁 2 部车做盘亏处理。

8、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用

不当而造成的后果不承担责任。

9、被评估企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

10、本报告以被评估企业提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估企业提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 5 月 17 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2018 年 5 月 17 日

附件

1、资产基础法评估明细汇总表；

2、委托人和被评估企业的企业法人营业执照；

3、被评估企业评估基准日的《清产核资专项审计报告》；

4、土地使用权证；

5、建设用地批准书

6、建设工程规划许可证；

7、车辆行驶证；

8、委托人、被评估企业的承诺函；

9、签字资产评估师的承诺函；

10、资产评估机构资格备案公告复印件；

11、评估人员资质评估职业资格证书复印件；

12、资产评估机构企业法人营业执照复印件。