

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福星银湖控股有限公司投资性房地产公允价值项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-215号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年三月二十日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估假设	18
八、评估方法	20
九、评估程序实施过程 and 情况	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	27
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
附 件	29

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）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。

（六）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。

福星银湖控股有限公司投资性房地产公允价值项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第 01-215 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受福星银湖控股有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，为福星银湖控股有限公司纳入合并报表核算的投资性房地产进行了评估。本评估事务所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2018 年 12 月 31 日）所表现的市场价值作出了公允反映。

评估目的：确定福星银湖控股有限公司于评估基准日2018年12月31日投资性房地产的公允价值进行分析、估算并发表专业意见，为委托人财务报告目的提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为福星银湖控股有限公司于评估基准日 2018 年 12 月 31 日的单项资产，评估范围为福星银湖控股有限公司纳入合并报表的投资性房地产，即福星银湖控股有限公司下属子、孙公司所持有的地下车位，车位共计 1231 个。具体范围为汉川金山房地产有限公司“银湖城一期”353 个地下车位账面价值 28,438,386.00 元、银湖天街 81 个地下车位账面价值 7,458,723.00 元；武汉银湖科技发展有限公司“海峡城一期”347 个地下车位账面价值 19,432,000.00 元，武汉银湖海峡科技发展有限公司“海峡城二期”267 个地下车位账面价值 13,617,000.00 元，孝感银湖科技有限公司“中小企业城”112 个地下车位账面价值 5,712,000.00 元、监利银湖房地产有限公司“银湖城”71 个地下车位账面价值 4,494,087.00 元。评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）等已有负债及或有负债。

评估方法：市场法。

价值类型：市场价值。

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本评估事务所本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法对福星银湖控股有限公司委托评估的投资性房地产进行评估，福星银湖控股有限公司所有的投资性房地产在评估基准日所体现的市场价值为 72,690,000.00 元，大写人民币柒仟贰佰陆拾玖万元整。，详见下表：

评估结果汇总表 (元)

序号	项目名称	数量	单位	账面价值	评估单价	评估价值	增值率%
1	汉川银湖一期-车位	353	个	28,438,386.00	76,000.00	26,828,000.00	-5.66
2	汉川银湖二期-车位	81	个	7,458,723.00	76,000.00	6,156,000.00	-17.47
3	武汉银湖海峡一期-车位	347	个	19,432,000.00	54,000.00	18,738,000.00	-3.57
4	武汉银湖海峡二期-车位	267	个	13,617,000.00	45,000.00	12,015,000.00	-11.76
5	孝感二期-车位	112	个	5,712,000.00	40,000.00	4,480,000.00	-21.57
6	监利银湖城-车位	71	个	4,494,087.00	63,000.00	4,473,000.00	-0.47
合计		1,231.00	个	79,152,196.00		72,690,000.00	-8.16%

(评估结论详细情况详见资产清查评估明细表。)

本次评估结果是根据福星银湖控股有限公司投资性房地产所处区域市场特点运用市场法评估得出。本次评估投资性房地产公允价值变动，车位评估减值主要原因为各地房地产企业为回笼资金采取价格促销所致。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告全文，应当注意本报告“特别事项说明”部分提及事项对评估结论的影响。

福星银湖控股有限公司投资性房地产公允价值项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第01-215号

福星银湖控股有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，为福星银湖控股有限公司确定投资性房地产公允价值事项所涉及的资产进行评估。本评估事务所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2018年12月31日）所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为福星银湖控股有限公司，概况如下：

（一）委托人企业概况

名称：福星银湖控股有限公司

住所：武汉市东西湖区银湖科技产业园18号

类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：60,000万人民币元

法定代表人：张景

统一社会信用代码：914201125945490750

成立日期：2012年6月6日

经营范围：科技工业园开发、工业标准厂房及办公研发楼开发与销售，房地产开发、商品房销售与租赁，物业管理，对实业投资，企业管理咨询服务。（国家有专项规定的项目须取得有效审批文件或许可证后方可经营）

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

（二）历史沿革

1、福星银湖控股有限公司是 2012 年 5 月经国家工商行政管理总局审批成立，由福星集团控股有限公司独家出资 2 亿元人民币成立。法定代表人：张景。

（1）公司注册地、组织形式和总部地址

公司组织形式：有限公司

公司注册地址：武汉市东西湖区银湖科技产业园 18 号。

公司总部办公地址：武汉市东西湖区银湖科技产业园 18 号。

（2）公司的经营范围、业务性质和主要经营活动

公司经营范围为：对外实业投资、科技工业园开发、工业标准厂房及办公研发楼开发与销售，房地产开发、商品房销售与租赁、物业管理、企业管理咨询服务（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）。

（3）公司以及集团最终母公司的名称

公司的母公司为福星惠誉房地产有限公司，福星惠誉房地产有限公司拥有福星银湖控股有限公司 100% 股权。福星惠誉房地产有限公司为福星科技股份有限公司的全资子公司。

2、2015 年 05 月 07 日福星集团控股有限公司将拥有福星银湖控股有限公司 100% 股权转让于其全资子公司福星惠誉房地产有限公司。福星惠誉房地产有限公司持有福星银湖控股有限公司 100% 股权。

3、2015 年 11 月 19 日福星惠誉房地产有限公司增加注册资本 16000 万元，福星银湖控股有限公司注册资本由 20000 万元变更为 36000 万元。

（三）近期财务状况

近三年财务及经营状况表

单位：元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
总资产	3,476,467,249.35	4,117,165,459.74	4,758,108,495.42
其中：投资性房地产	135,301,173.34	567,853,225.00	107,296,753.20
负债合计	2,652,952,682.00	2,472,067,794.81	3,610,588,647.84
所有者权益合计	823,514,567.35	1,645,097,664.93	1,147,519,847.58
项目	2016年度	2017年度	2018年度
营业收入	1,896,277,323.82	459,859,785.15	1,024,522,690.29

利润总额	125,599,816.24	420,208,056.60	61,176,049.32
净利润	80,387,000.59	335,927,758.58	30,895,837.82

（此 2015 年-2017 年财务数据经致同会计师事务所审计、2018 年数据未经审计）

（四）产权持有人概况

1、汉川金山房地产有限公司：

名 称：汉川金山房地产有限公司

住 所：汉川市滨湖大道党校内

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：10,000 万元

法定代表人：张景

统一社会信用代码：91420984676474417D

成立日期：2008 年 7 月 18 日

股东、发起人（出资情况）：福星银湖控股有限公司出资 10000 万, 占股比例 100.0%,

经营范围：凭有效资质许可从事房地产开发、商品房销售。（涉及到国家法律、法规需审批的经营项目，凭有效许可证方可经营）

其所开发项目转入总部投资性房地产的为“银湖城一期”353 个地下车位、银湖天街 81 个地下车位。

汉川金山房地产有限公司成立于 2008 年 7 月，先期注册资本 1000 万元；2010 年 6 月份增加注册资本 1000 万元，2012 年 12 月份增加注册资本 2000 万元，2013 年 2 月份增加注册资本 1500 万元，2014 年 7 月份增加注册资本 4500 万元，现注册资本为人民币 10000 万元，原股东成员为：余曹斌、张少平、孙初一、庾国兵、张启平 5 人。2011 年 6 月份，5 名股东一次性将股份全部转让给孝感银湖房地产有限公司，变为孝感银湖房地产有限公司的全资子公司。2012 年 12 月，孝感银湖房地产有限公司将股份一次性全部转让给武汉银湖科技发展有限公司，后由武汉银湖科技发展有限公司将股份一次性全部转让给福星银湖控股有限公司。2016 年 06 月 27 日公司申请经营范围变更，经营范围由凭有效资质许可从事房地产开发、商品房销售。（涉及到国家法律、法规需审批的经营项目，凭有效许可证方可经营）

变更为凭有效资质许可从事房地产开发，商品房销售、租赁。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

汉川金山房地产有限公司是汉川市最大的房地产企业之一，主要在三、四线城市加大商铺与住宅的开发，对目标客户群进行细分，满足不同层次需求。成立几年来，精心运作，诚信经营，经济效益和社会效益良好，深受社会各界的好评。2008—2010 年间，汉川金山房地产有限公司连续开发了金山华府一、二期计 10 栋，福星城一～五期共 19 栋。公司的房地产开发资质证书从叁级升到贰级资质。该公司 2009-2010 年被汉川市人民政府授予“税收贡献奖”，2009 年该公司被孝感市房地产管理局评为“全市房地产开发经营优秀企业”。2010 年被孝感市人民政府授予“孝感市房地产开发企业十强企业”，2011-2012 年连续两年被孝感市政府授予“优秀纳税人”，2012 年被湖北省工商行政管理局评为“守合同重信用企业”。

（1）2013 年开发的银湖城 16 栋，面积 27 万多方；2013-2014 年开发的银湖天街住宅 3 栋，商铺 100 多个，面积约 6 万多方。

汉川银湖城是由汉川金山房地产开发有限公司在汉川继公园华府和福星城之后打造的第三个精品小区。项目位于涵闸河以北与滨湖大道交汇处。整个小区占地 9 万方，总建面 27 万方，容积率为 3，分为两期开发。一期是 1#至 7#楼，二期是 8#至 16#楼，建筑层高 22 层至 25 层。

（2）汉川银湖天街是由汉川金山房地产开发有限公司在汉川继公园华府、福星城、银湖城之后打造的第四个精品小区。项目位于汉川市白云路以南，仙女中路以东，整个小区占地 2 万多方，总建面 6.4 万多方，容积率为 3.4，住宅 3 栋，建筑层高 30 层至 35 层；商铺分 ABC 三栋。

2、武汉银湖科技发展有限公司

名称：武汉银湖科技发展有限公司

住所：武汉市东西湖区新城七路西、革新大道北武汉海峡科技创业基地创业大厦及多功能厅

类型：（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：39,000 万人民币元

法定代表人：张景

统一社会信用代码：914201127375032862

成立日期：2002 年 3 月 27 日

经营范围：工业厂房开发、销售；厂房租赁、物业管理、仓储服务（不含化学危险品）、企业咨询服务。（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）

由其开发转入总部投资性房地产为“海峡城一期”347 个地下车位，武汉银湖科技发展有限公司成立于 2002 年 3 月，注册资本 3.9 亿元，是福星银湖控股有限公司、鹰潭市锦恒投资有限合伙企业共同出资组建。2014 年总资产达 45 亿元人民币，销售收入 11 亿元，负债率 51%，远低于房地产行业平均水平。武汉银湖科技发展有限公司在产业园区运营方面综合实力在全国处于领先地位。

2016 年 03 月 11 日福星银湖控股有限公司收购鹰潭市锦恒投资有限合伙企业所持有武汉银湖科技发展有限公司股份，武汉银湖科技发展有限公司股份成为福星银湖控股有限公司全资子公司。

作为福星集团全资子公司，通过复制升级“武汉中小企业城”的成功开发模式，目前已在湖北武汉、孝感、荆州、汉川、仙桃等多个城市成功开发多个产业园区，获得“湖北省优秀民营企业”以及“东西湖经济发展杰出贡献奖”、“国内经济合作工作先进单位”等荣誉。在 2014 年中国房地产百强企业研究中，“中国房地产 TOP10 研究组”认为，银湖科技通过创新商业模式、丰富产品业态、实现盈利模式的综合化与丰富化等发展策略，引领了产业地产领域的走向，入选“2014 中国产业园区运营 30 强企业”，连续第三年获得这一殊荣。

武汉银湖科技发展有限公司在武汉吴家山台商投资区和国家级武汉两岸科技创业园打造的武汉中小企业城、吴家山名典工业园，武汉中小企业城项目是武汉银湖科技发展有限公司于 2003 年开发，总开发面积 260 万平方米，主要从事工业园的开发，工业厂房、城市综合体（企业总部研发区）的建设、销售、租赁及物业管理等业务。项目成立以来，以吸纳、服务中小企业为思路，坚持高起点、高标准的原则，走精品化发展之路，尤其是在“武汉吴家山台商投资区”和“国家级武汉海峡两岸科技产业开发园”，受到了国土资源部领导的高度认可，也取得了较好的社会效益，被称为中小企业厂商争占武汉的“桥头堡”和值得推广的“以

商招商”的模式，被赞为“集约节约用地的典范”。随着公司品牌的逐步树立，经营规模的不断扩大，建立起了银湖科技特有的企业文化。

武汉中小企业城七期项目部位于武汉市东西湖区慈惠街龙鑫工业园以西、十三支沟以东、联盟大道以北，规划总面积 52 亩（其中净用地 33 亩；道路及绿化代征 19 亩），主要从事工业厂房开发，标准工业厂房销售、租赁。物业管理及根据武汉市两型社会发展战略开拓节能环保相关产业等经营业务。总体规划情况：项目主要经济技术指标如下：项目建筑面积为 7.41 万平方米，容积率 3.38，绿化率 23.1%。建设内容主要包括：智能门业加工基地项目，其中 1 号厂房区域建筑面积 31588.33 平方米，2 号厂房区域建筑面积 34004.17 平方米，办公区域面积 8532 平方米。

3、武汉银湖海峡科技发展有限公司

名称：武汉银湖海峡科技发展有限公司

住所：武汉市东西湖区海峡科技创业基地创业大厦 4 楼(7)

类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：1,000 万人民币元

法定代表人：张景

统一社会信用代码：4201120000051552

成立日期：2009 年 12 月 11 日

经营范围：房地产开发，商品房销售；厂房租赁，物业管理，仓储服务，企业咨询服务。（国家有专项规定的，须取得有效审批文件或许可证后在有效期内方可经营）

由其开发转入总部投资性房地产为“海峡城二期”267 个地下车位。银湖海峡科技发展有限公司是武汉银湖科技有限公司的全资子公司，公司成立于 2009 年 12 月 8 日，注册资金为 1000 万元。根据公司战略发展，整合各类资源，国际企业中心总投资 1.8 亿元，拟建科技研发大楼 6 栋，该项目总规划净用地面积 19585.16 平方米，总规划建筑面积为：89554.08 平方米，其中地上面积为 78340.65 平方米，地下面积为 11213.43 平方米。项目地理位置、优势及定位：“武汉海峡科技创业城”地处东西湖区七雄路与团结大道交汇处（通威塑料）对面，是集产、学、研、

居为一体，培育和扶植高新技术中小企业的服务机构。为新创办的中小企业提供一系列的服务支持，降低创业者的创业风险和成本。通过资源整合、人才交流、管理咨询等提高创业成功率，促进科技成果转化，帮助和支持科技型中小企业成长与发展，培养成功的企业。截至 2013 年 5 月 25 日，海峡创业城 1-6 号楼房子已完工。

4、孝感银湖科技有限公司

名称：孝感银湖科技有限公司

住所：孝感市孝汉大道 38 号

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：6,000 万元

法定代表人：马长华

统一社会信用代码：914209006884908524

成立日期：2009 年 6 月 18 日

经营范围：凭资质等级证从事科技工业园区开发；厂房销售；厂房租赁；仓储服务（不含危险品）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

由其开发转入总部投资性房地产为“中小企业城地下车位”112 个地下车位。孝感银湖科技有限公司由武汉银湖科技发展有限公司的全资子公司。公司成立于 2009 年 6 月 18 日，初始注册资本 3000 万元。根据公司战略发展需要，整合各类资源，利用开发建设“武汉中小企业城”的成熟经验，计划倾力打造规划总占地面积 2000 亩的孝感中小企业城。

孝感中小企业城位于孝感经济开发区的核心地段，地处孝汉大道 38 号，距武汉市中心 38 公里，距武汉天河机场 28 公里，距国家级物流保税区 20 公里。京广铁路、京珠、沪蓉高速公路、107、316 国道，从园区附近穿过。正在建设的汉孝城际铁路即将通车，两城之间只需 20 分钟车程，率先实现武汉市“1+8”城市圈“同城化”。实现基础设施、环境治理、供水供电系统一体化。

“孝感中小企业城”是集标准工业厂房、办公研发楼、商务配套于一体的复合型多功能科技产业园。该项目位于城市中心，周边商业配套设施齐全，交通便利，毗邻城市主干道，建筑风格由低至高，形成富有层次感的立体空间效果。国

际标准的办公研发楼将打造孝感城市新地标。该工业园计划总投资 25 亿元，规划总建筑面积 200 万平方米，开发周期三至五年。计划总投资 6 亿元，先期开发约 500 亩，建筑面积约为 624697.25 万平方米。项目包括一期、二期、三期、四期、三期二批、四期二批、研发 A、B 区及配套用房，总用地面积 34.77 万方米，总建筑面积 54.08 万平方米，其中：1、容积率 1.49；2、建筑密度 40%；3、绿化率：14.1%。一期、二期、三期、四期、三期二批、研发区 A 区已全部竣工。项目目前厂房总可售面积为 23 万平方米，研发楼可销售面积为 15.23 万平方米。

5、监利银湖房地产有限公司

名 称：监利银湖房地产有限公司

住 所：监利县红城乡赵夏村五组 11 号

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：2,000 万元

法定代表人：张景

统一社会信用代码：91421023585472504D

成立日期：2011 年 11 月 23 日

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；商品房销售；物业管理（凭有效资质经营）。

由其开发转入总部投资性房地产为“银湖城”71 个地下车位。监利银湖房地产有限公司是汉川金山房地产有限公司的全资子公司。公司成立于 2011 年 11 月 23 日，注册资本 2000 万元。根据公司战略发展，整合各类资源，打造规划总占地面积 49555 平方米的监利银湖城。

监利银湖城项目规划建设用地面积为 49555. m^2 。地块东侧为赵夏村居民点，南临章华大道，西临江城路，北临赵夏村居民点，地处监利县中心地带。该地块平整开阔，用地条件良好，呈东西规则状，长约 379 米，宽约 135 米，周围交通便利，服务设施齐全地块靠近政府、医院和重点高中，享有城市高端配套，属于规划的行政居住区，代表城市发展的方向，具备打造成代表城市居住环境更新换代标志的高档社区。

该项目呈长方形，根据用地条件及要求，地块设计开放空间，以保证与周边

环境相融合，并使得城市与地块内部的公共绿地具有一定的可达性。由于该地块处于监利县的交通要塞，在地块外围设计有两层商业街区，以便树立整个福星城的对外形象，也便于更好的满足在福星城中居民的各种需求。在地块内部主要由高低不等的住宅为主，形成错落有致的空间轮廓。平面布置尽量争取住户有良好的朝向，丰富的视觉景观，适当的绿化用地形成优美的内部环境。

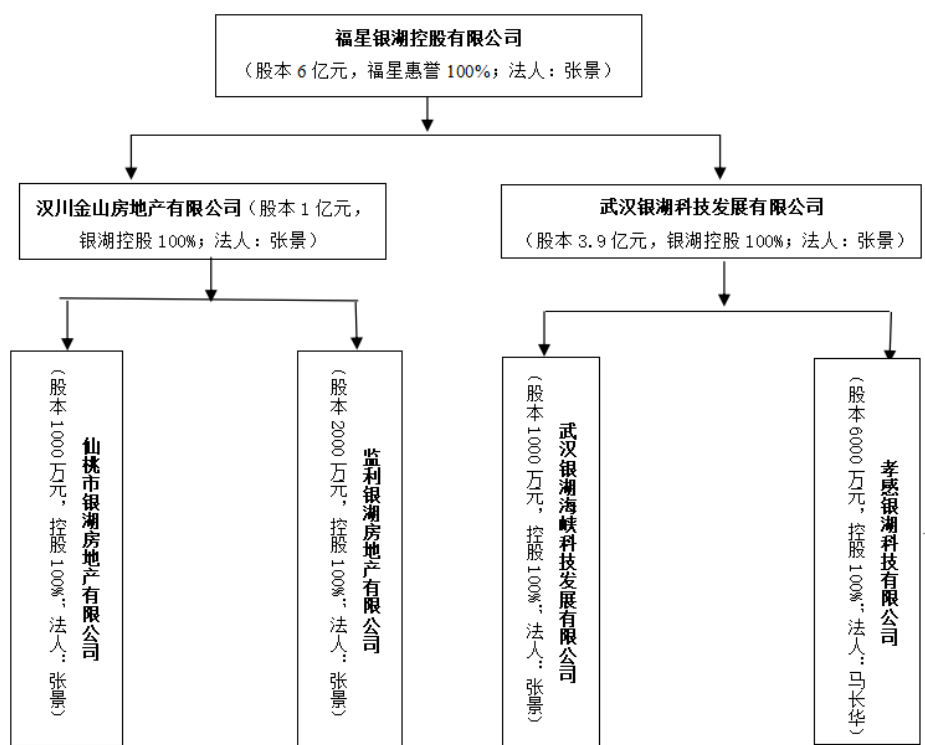
该项目建筑总面积为 244767.7 平方米，容积率为 4.9。为了使人们亲近自然，充分满足人们对生态环境的需求，该地块尽量减少建筑密度，扩大绿地面积，建筑密度为 24.3%，绿化率为 36.3%。

建筑立面设计造型简洁明快，色调高雅，整体突出高贵典雅的建筑情调。由于住宅总数居多，在建筑色彩上吸收南方建筑色彩丰富的特点，利用暖色、冷色进行搭配，因此可以充分利用形色各异的建筑使得小区外形轮廓错落有致，建筑色彩富于变化，有韵律和层次感，达到空间美感效果，以充分活跃居住环境的视觉气氛。

该项目以“绿色建筑”为设计理念，在建筑设计、建造和建筑材料的选择中，均采用舒适性建筑配置，并考虑资源的合理使用和数值，采用节能的建筑围护以适应当地气候条件的平面形式及总体布局，另外建筑外部设计强调与周边环境相融合，以求和谐统一，充分的保护该地原有的生态环境，确保绿化率。

各建筑中，住宅单元平面规整，布局紧凑，实用率高。大部分南北向布置，各户均有良好的日照，通风条件较好。每户内房间均有自然通风采光，各房间视线不相互干扰；餐厅、厨房紧密联系；动静分离、功能分区合理，保温隔热达到国家现行规范标准。多以四室二厅二卫、三室二厅二卫等标准户型为主，满足人们的一般居住需求。

（五）委托人与产权持有人关系简图



(六) 委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人为本次评估目的涉及的当事方及法律法规规定的其他使用人。

二、评估目的

根据资产评估委托合同的约定，本次评估目的是确定福星银湖控股有限公司在评估基准日 2018 年 12 月 31 日投资性房地产的公允价值，为其财务报告目的提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为福星银湖控股有限公司的单项资产，评估范围为投资性房地产，为福星银湖控股有限公司下属子、孙公司开发项目的地下车位（位于地下一层），均由企业自行开发的存货转入。具体范围为汉川金山房地产有限公司“银

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

湖城一期” 353 个地下车位账面价值 28,438,386.00 元、银湖天街 81 个地下车位账面价值 7,458,723.00 元；武汉银湖科技发展有限公司“海峡城一期” 347 个地下车位账面价值 19,432,000.00 元，武汉银湖海峡科技发展有限公司“海峡城二期” 267 个地下车位账面价值 13,617,000.00，孝感银湖科技有限公司“中小企业城” 112 个地下车位账面价值 5,712,000.00 元；监利银湖房地产有限公司“银湖城” 71 个地下车位账面价值 4,494,087.00 元。评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）等已有负债及或有负债。

纳入评估范围资产

序号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	数量
1	汉川银湖城一期地下车位	存货转入	钢混	2015.12	个	353
2	汉川银湖天街地下车位	存货转入	钢混	2015.12	个	81.00
3	武汉海峡城一期地下车位	存货转入	钢混	2015.12	个	347
4	武汉海峡城二期地下车位	存货转入	钢混	2015.12	个	267
5	孝感中小企业城地下车位	存货转入	钢混	2015.12	个	112
6	监利银湖城地下车位	存货转入	钢混	2015.12	个	71
合 计		*	*	*	个	1231

评估范围不包括评估基准日应付工程款（包括相关规费）等已有负债及或有负债。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。其分布情况及特点如下：

序号	公 司 名 称	房屋名称	坐 落 位 置
1	汉川金山房地产有限公司	银湖城地下车位	汉川市仙女山街道办事处滨湖大道以东
2	汉川金山房地产有限公司	银湖天街地下车位	汉川市仙女山街道办事处仙女大道
3	武汉银湖科技发展有限公司	海峡城一期地下车位	武汉市东西湖区七雄路西、革新大道北
4	武汉银湖海峡科技发展有限公司	海峡城二期地下车位	武汉市东西湖区七支沟东、团结大道北
5	孝感银湖科技有限公司	中小企业城地下车位	孝感市孝汉大道与纵四号路交汇处
6	监利银湖房地产有限公司	监利银湖城地下车位	监利县红城乡赵夏村

截止评估基准日，上述投资性房地产全部交付使用。

2、项目权证取得情况如下：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

(1) 银湖城一期:

- ①建设工程规划许可证: 建字第【2014-19】号;
- ②建设用地规划许可证: 地字第 2014-31/32 号;
- ③建筑工程施工许可证: 编号 420984201405300101;
- ④国有土地使用权证: 川国用(2014)第 0311;
- ⑤国有土地使用权证: 川国用(2014)第 0310

(2) 银湖天街

- ①建设工程规划许可证: 建字第【2014-08】号;
- ②国有土地使用权证: 川国用(2014)第 0045;
- ③建设用地规划许可证: 地字第 2014-13 号;
- ④建筑工程施工许可证: 编号 420984201405070101;

(3) 海峡城一期

- ①建设工程规划许可证: 武规(东)建(2008)060 号;
- ②建设用地规划许可证: 武建(东)字地【2008】32 号;
- ③建筑工程施工许可证: 编号 4201122008043000114014001;
- ④商品房预售许可证: 武开管预售(2009)107 号;
- ⑤国有土地使用权证: 东国用(2008)第 050104182-1

(4) 海峡城二期

- ①建设工程规划许可证: 武规(东)建(2011)053 号;
- ②建设用地规划许可证: 东规地字【2010】233 号;
- ③建筑工程施工许可证: 编号 4201122011071100114BJ4001;
- ④商品房预售许可证: 武开管预售(2011)269 号;
- ⑤国有土地使用权证: 东国用(2010)第 050105295;

(5) 孝感中小企业城

- ①建设工程规划许可证: 建字第【KA12-008-001】号;
- ②建筑工程施工许可证: 孝开施(2011)16-3 号;
- ③商品房预售许可证: 孝房预售许字(2012)0037 号
- ④国有土地使用权证: 孝开国用(2009)第 0070580001 号

(6) 监利银湖城

- ①建设用地规划许可证：地字第监城规用地 201302001 号；
- ②建设工程规划许可证：建字第监建规 2013005003 号；
- ③建设工程规划许可证：建字第监建规 2013002003 号；
- ④建筑工程施工许可证：编号 422425201231170101；
- ⑤建筑工程施工许可证：编号 422425201309160101；
- ⑥商品房预售许可证：鄂监房预字（2013）0011 号；
- ⑦商品房预售许可证：鄂监房预字（2013）0006 号；
- ⑧商品房预售许可证：鄂监房预字（2013）0007 号；
- ⑨商品房预售许可证：鄂监房预字（2013）0008 号；
- ⑩国有土地使用权证：监国用（2012）第 200500007 号。

四、价值类型

本次评估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。

按相关会计准则的要求，企业投资性房地产需按公允价值计量，因此以财务报告为目的而执行的本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定，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，准确划定评估范围，准确高效地清查核验资产，合理选取评估作价依据的原则，在与委托人协商的基础上选取 2018 年

12 月 31 日为评估基准日。

本次评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）主要法律法规

- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；
- 3、《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第四次修正）；
- 4、《中华人民共和国会计法》（全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 1999 年 10 月 31 日修订通过，2000 年 7 月 1 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（主席令 10 届第 62 号）；
- 6、《中华人民共和国证券法》（2014 年修正）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》中华人民共和国国务院令 第 512 号。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 7、《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53 号；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

- 10、《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》；
- 11、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45 号）；
- 12、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 13、企业会计准则——基本准则（2006）；
- 14、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》（2014 年实施）。

（三）经济行为文件

- 1、委托人与北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）就该项目签订的《资产评估委托合同》。
- 2、企业投资性房地产采取公允价值计量的通知。

（四）重大合同协议、产权证明文件

- 1、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设用地规划许可证；
- 2、国有土地使用权证、商品房预售许可证；
- 3、其他相关资料。

（五）采用的取价标准

- 1、房屋完损等级评定标准；
- 2、武汉市、汉川、监利、仙桃、孝感等地房地产交易信息；
- 3、评估人员所掌握的有关本次评估的市场价格资料及实地勘察所获取的资料。

（六）参考资料及其他

- 1、评估基准日投资性房地产科目明细账；
- 2、《全国资产评估参数资料选编》；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 5、其他资料。

七、评估假设

本项目评估假设分为前提假设、基本假设和具体假设。各项假设分述如下：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

（一）前提假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）基本假设

1、假设产权持有人在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

2、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

4、评估范围内的所有资产产权清晰，权属证书未来能够办理至福星银湖控股有限公司下属开发单位名下。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映为假设条件。

2、评估结论不考虑评估范围内未包括的负债及或有负债的影响。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，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，资产评估师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。

八、评估方法

根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则，我们对福星银湖控股有限公司委估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据资产评估目的和委估资产的具体情况，此次主要采用了市场法进行评估，具体说明如下：

（一）评估方法的选择

所谓投资性房地产，是《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》及其应用指南所称的投资性房地产，即企业为赚取租金或资本增值两者兼有而持有的房地产。

根据《资产评估执业准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本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，恰当选择评估方法。

I、本次评估投资性房地产-车位评估方法选择的说明：

1、选择理由主要有：

（1）选择价值类型为市场价值；

（2）评估对象所在区域房地产交易市场活跃，可比案例资料收集便利，具备市场法评估的条件。

2、未选用评估方法理由：

（1）假设开发法适用于具有投资开发潜力的房地产，本次评估投资性房地产对象系已建成房屋，故本次评估不可采用假设开发法。

（2）成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，而投资性房地产对象车库作为一种特殊的商业用房，有一定的收益，故不适宜用成本法进行估价。

（3）评估对象所在区域租赁市场活跃度一般，且信息资料不易收集，不具备收益法使用条件。故本次评估不采用收益法进行评估。

因此本次车位评估根据项目所在市场特性采用市场法进行测算。

（二）评估方法

1、市场比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及估价对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在评估基准日的正常市场价格的一种估价方法。

房地产价格 = 比较实例房地产价格 $\times K1 \times K2 \times K3 \times K4$

式中：K1：交易情况修正

K2：交易期日修正

K3：区域因素条件修正

K4：个别因素条件修正

九、评估程序实施过程 and 情况

本评估事务所自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队，正式进驻产权持有人项目地开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

具体过程如下：

（一）接受委托及进行评估准备

听取委托人介绍有关情况，明确评估目的，与委托人商定评估对象及评估范围，了解产权持有人及评估对象的基本情况，分析评估风险，并接受项目委托；表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）拟定评估计划

根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，本评估事务所分别派出专门的评估人员执行本次评估任务。

（三）资产核实

在福星银湖控股有限公司提供资料的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实。核实内容主要为核实开发情况、完工程度、资产数量、产权、地点、管理制度及其他影响评估作价的重要因素。

（四）收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径搜集可比案例、询价，收集相关楼盘报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证评估业务质量。

（五）评定估算

评估小组对从现场调查收集的资料进行分析、预测、估算、汇总和撰写评估技术说明，在此基础上，对于采用市场法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写出评估报告送交内部审核。

（六）提交报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，本评估事务所本着独立、公正、客观的原则，实施了必要的评估程序，以资产持续使用、公开市场和适当的假设为前提，采用市场法对福星银湖控股有限公司投资性房地产汉川金山房地产有限公司“银湖城一期”353个地下车位、银湖天街81个地下车位；武汉银湖科技发展有限公司“海峡城一期”347个地下车位，武汉银湖海峡科技发展有限公司“海峡城二期”267个地下车位，孝感银湖科技有限公司“中小企业城地下车位”112个地下车位，监利银湖房地产有限公司“监利银湖城地下车位”71个地下车位的价值进行了评估，最终确定上述投资性房地产在评估基准日所体现的市场价值 72,690,000.00 元，大写人民币柒仟贰佰陆拾玖万元整。详见下表

评估结果汇总表

单位：元

序号	名称或内容	房地产权利人	计量模式	结构	土地证	数量	账面价值	评估价值	增值率%
1	汉川银湖城地下车位	汉川金山房地产有限公司	公允价值	钢混	川国用（2014）第 0310/0311	353.00	28,438,386.00	26,828,000.00	-5.66%
2	汉川银湖天街地下车位	汉川金山房地产有限公司	公允价值	钢混	川国用（2014）第 0045	81.00	7,458,723.00	6,156,000.00	-17.47%
3	武汉银湖地下车位	武汉银湖科技发展有限公司	公允价值	钢混	东国用（2008）第 050104182-1	347.00	19,432,000.00	18,738,000.00	-3.57%
4	银湖海峡地下车位	武汉银湖海峡科技发展有限公司	公允价值	钢混	东国用（2010）第 050105295	267.00	13,617,000.00	12,015,000.00	-11.76%
5	孝感地下车位	孝感银湖科技有限公司	公允价值	钢混	孝开国用（2009）第 0070580001	112.00	5,712,000.00	4,480,000.00	-21.57%
6	银湖城地下车位	监利银湖房地产有限公司	公允价值	钢混	监国用（2012）第 200500007 号	71.00	4,494,087.00	4,473,000.00	-0.47%
						1,231.00	79,152,196.00	72,690,000.00	-8.16%

（评估结论详细情况详见资产清查评估明细表。）

根据《资产评估准则—评估报告》的规定，本评估报告结论的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2018年12月31日起，至2019年12月30日止。

本次评估结果是根据福星银湖控股有限公司投资性房地产所处区域市场特点运用市场法评估得出。本次评估投资性房地产公允价值变动，主要原因在于 2018 年房地产调整政策整体变动不大，各地房价整体趋稳，三四线城市房价稳中有升，车位评估减值主要原因为各地房地产企业为回笼资金采取价格促销所致。

十一、特别事项说明

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

二、本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估事务所作出的，评估事务所及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力；

三、由委托人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责；

四、关于产权登记情况的说明

1、根据武汉市房产管理局发布武房产〔2003〕106号文《关于进一步明确房产交易与权属登记发证工作中有关问题的意见》，武汉市在售商品房项目中的“地下停车位”只要规划范围内、建筑层高在2.2米以上、有构筑物、权属界址清晰的，均可以办理产权登记，由权利人领取《房屋所有权证》，但不能办理《土地使用权证》，不能进行产权交易。2010年以后，武汉市房产管理局停止办理“地下车位”产权登记。故本次评估范围内，武汉银湖科技发展有限公司“海峡城一期”347个地下车位，武汉银湖海峡科技发展有限公司“海峡城二期”267个地下车位均无产权登记证，本次评估未考虑其因无法取得权证而对价值产生的影响；

2、2012年以后，湖北大部分地区停办“地下车位”产权登记。故本次评估范围内，汉川金山房地产有限公司“银湖城一期”353个地下车位、银湖天街81个地下车位；孝感银湖科技有限公司“中小企业城地下车位”112个地下车位；监利银湖房地产有限公司“银湖城”71个地下车位均无产权登记证，本次评估未考虑

其因无法取得权证而对价值产生的影响；

五、根据委托人提供的“地下停车场车位租赁合同”（汉川金山房地产有限公司“银湖城一期”、银湖天街、仙桃市银湖房地产有限公司“福星城”三处房地产车位租赁合同），评估对象目前带租约出租给车位所在小区业主使用，租约期限均为20年，期满后由原租赁者继续免费使用至该合同租赁的标的物所涉项目土地使用年限届满。经评估人员现场查勘及调研，租赁合同本次评估视同销售。

六、由于现行法规对小区配套设施的权属问题规定并不明确，国家暂未对配套设施的资产所有权、产权登记、交易转让等有明确规定，在目前无法办理产权证的前提下，根据“谁投资、谁受益”的原则，房地产开发企业对小区配套设施进行出租获得收益或协议转让使用权是目前房地产行业通行的做法。本次评估范围内的车库均未提供权属证明，其建筑面积以委托人提供为依据，土地使用年限以委托人取得的原始土地使用权证为准，用途以现状用途为设定用途。若最终面积、剩余使用年限及用途与上述设定不一致，本报告应做相应调整或无效。

七、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，评估人员已对产权持有人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估资产完整产权的界定和确认；

八、评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断；

九、对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执行评估程序一般不能获知的情况下，评估事务所及评估人员不承担相关责任；

十、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论；

十一、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估；

十二、本评估报告只能用于此次评估所载明的评估目的，因评估报告使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估事务所无关；

十三、本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

以上有关事项提请报告使用者特别关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（四）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；

（五）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；

（六）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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期，本评估报告日为二零一九年三月二十日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估师：王潇

（签名并盖章）

（盖章）

资产评估师：江水

（签名并盖章）

中国·北京市

二零一九年三月二十日

附 件

- 一、资产评估结果汇总表及明细表
- 二、资产评估事务所企业法人营业执照、评估机构资格证书备案公告（2017-0066 号）及资产评估师职业资格登记卡文件。
- 三、福星银湖控股有限公司登记备案文件复印件
- 四、经济行为文件
- 五、产权持有人公司登记备案文件复印件
- 六、土地使用权证、规划许可证、预售许可证等
- 七、委托人及产权持有人承诺函