

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的 武汉楚都房地产有限公司股东全部权益价 值资产评估报告

万隆评报字（2018）第10246号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年十月二十六日

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的武汉楚都房地 产有限公司股东全部权益价值资产评估报告

目录

声明	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、 评估目的.....	14
三、 评估对象和评估范围.....	14
四、 价值类型.....	19
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	24
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	30
九、 评估假设.....	31
十、 评估结论.....	32
十一、 特别事项说明.....	35
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	40
十三、 资产评估报告日.....	41
资产评估报告附件:	43

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为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。

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的武汉楚都房地 产有限公司股东全部权益价值资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的武汉楚都房地产有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为满足委托人拟进行股权转让的需要，提供武汉楚都房地产有限公司股东全部权益价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为武汉楚都房地产有限公司于基准日的股东全部权益价值。评估范围为武汉楚都房地产有限公司于评估基准日经审计的全部资产和负债（详见评估申报表）。

价值类型：市场价值

评估基准日：2018年6月30日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经资产基础法评估，武汉楚都房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币贰亿叁仟肆佰捌拾柒万肆仟伍佰元整（RMB23,487.45万元）。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年6月30日

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
一、流动资产	1	17,879.79	20,731.13	2,851.34	15.95
二、非流动资产	2	1,840.62	5,201.41	3,360.79	182.59
其中：投资性房地产	4	1,780.91	5,147.89	3,366.98	189.06
固定资产	5	1.63	31.21	29.58	1,814.72
递延所得税资产	6	58.08	22.31	-35.77	-61.59
资产总计	7	19,720.41	25,932.54	6,212.13	31.50
三、流动负债	8	2,368.41	2,368.41		
四、非流动负债	9	76.68	76.68		
负债总计	10	2,445.09	2,445.09		
净资产（股东全部权益）	11	17,275.32	23,487.45	6,212.13	35.96

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2018)第 10246 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2018）第 10246 号

福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的武汉楚都房地
产有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

福建闽东电力股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的武汉楚都房地产有限公司股东全部权益，在 2018 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）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

名称：福建闽东电力股份有限公司（以下简称“闽东电力”）

证券代码：000993. SH

统一信用代码：91350000705100343U

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定住所：福建省宁德市蕉城区蕉城南路 68 号东晟泰丽园 1 号楼 3 层

法定代表人：张斌

注册资本：45795.1455 万人民币

成立日期：1998 年 12 月 30 日

经营期限：1998 年 12 月 30 日至 2048 年 12 月 30 日

主要经营范围：电力生产、开发；电力电器设备的销售；对房地产业的投资；水库经营；建筑材料，金属材料，水暖器材，办公设备及家用电器的批发、零售。（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）

（二）被评估单位简介

1、评估单位概况：

名称：武汉楚都房地产有限公司（以下简称“楚都房地产”）

统一信用代码：91420105737549903E

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：武汉市江汉区新华路 129 号远东花苑商铺 A308 号

法定代表人：李锦秋

注册资本：14700.00 万元人民币

成立日期：2002 年 04 月 05 日

经营期限：2002 年 04 月 05 日至 2022 年 04 月 04 日

主要经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑材料、装饰材料批发、零售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况、经营管理架构

武汉楚都房地产有限公司由福建闽东电力股份有限公司、福建省福鼎市中立房地产开发有限公司、福州保税区中源商贸有限公司于 2002 年 4 月 5 日共同出资组建，原注册资本为人民币 32,000,000.00 元整。

具体股权结构如下：单位：（元）

序号	股东	认缴注册资本	出资比例	实缴资本	占注册资本总额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	30,000,000.00	93.75%	0	0
2	福建省福鼎市中立房地产开发有限公司	1,000,000.00	3.13%	0	0
3	福州保税区中源商贸有限公司	1,000,000.00	3.13%	0	0
	合计	32,000,000.00	100%	0	0

2003 年 4 月 25 日，武汉楚都房地产有限公司新增注册资本 8,000,000.00 元，其中福建闽东电力股份有限公司新增注册资本 6,000,000.00；福建省福鼎市中立房地产开发有限公司新增注册资本 2,000,000.00 元。福州保税区中源商贸有限公司的 3.13% 股权变更为福建省福鼎市中立房地产开发有限公司持有。

至 2003 年 4 月 25 日，被评估单位股权结构如下：单位：（元）

序号	股东	认缴注册资本	出资比例	实缴资本	占注册资本总额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	36,000,000.00	90.0%	0	0
2	福建省福鼎市中立房地产开发有限公司	4,000,000.00	10%	0	0
合计		40,000,000.00	100%	0	0

2004年4月14日，武汉楚都房地产有限公司新增注册资本80,000,000.00元，其中福建闽东电力股份有限公司新增注册资本72,000,000.00元；福建省福鼎市中立房地产开发有限公司新增注册资本8,000,000.00元。

至2004年4月14日，被评估单位股权结构如下：单位：（元）

序号	股东	认缴注册资本	出资比例	实缴资本	占注册资本总额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	108,000,000.00	90.0%	0	0
2	福建省福鼎市中立房地产开发有限公司	12,000,000.00	10%	0	0
合计		120,000,000.00	100%	0	0

2006年1月11日，武汉楚都房地产有限公司新增实收资本27,000,000.00元；为福建闽东电力股份有限公司新增注册资本27,000,000.00元；福建闽东电力股份有限公司以货币实缴135,000,000.00元；福建省福鼎市中立房地产开发有限公司以货币实缴12,000,000.00元。

至2006年1月11日，被评估单位股权结构如下：单位：（元）

序号	股东	认缴注册资本	出资比例	实缴资本	占注册资本总额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	135,000,000.00	91.84%	135,000,000.00	91.84%
2	福建省福鼎市中立房地产开发有限公司	12,000,000.00	8.16%	12,000,000.00	8.16%
合计		147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%

2006年2月16日，法人股东福建省福鼎市中立房地产开发有限公司将其持有的8.16%股权全部转让给自然人股东宋美才。

股权转让后被评估单位的股权结构如下：单位（元）

序号	股东	认缴注册资本	出资比例	实缴资本	占注册资本总额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	135,000,000.00	91.84%	135,000,000.00	91.84%
2	宋美才	12,000,000.00	8.16%	12,000,000.00	8.16%
合计		147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%

2007年2月15日，自然人股东宋美才将其持有的2.58%股权转让给自然人股东丁思奇。

股权转让后被评估单位的股权结构如下：单位（元）

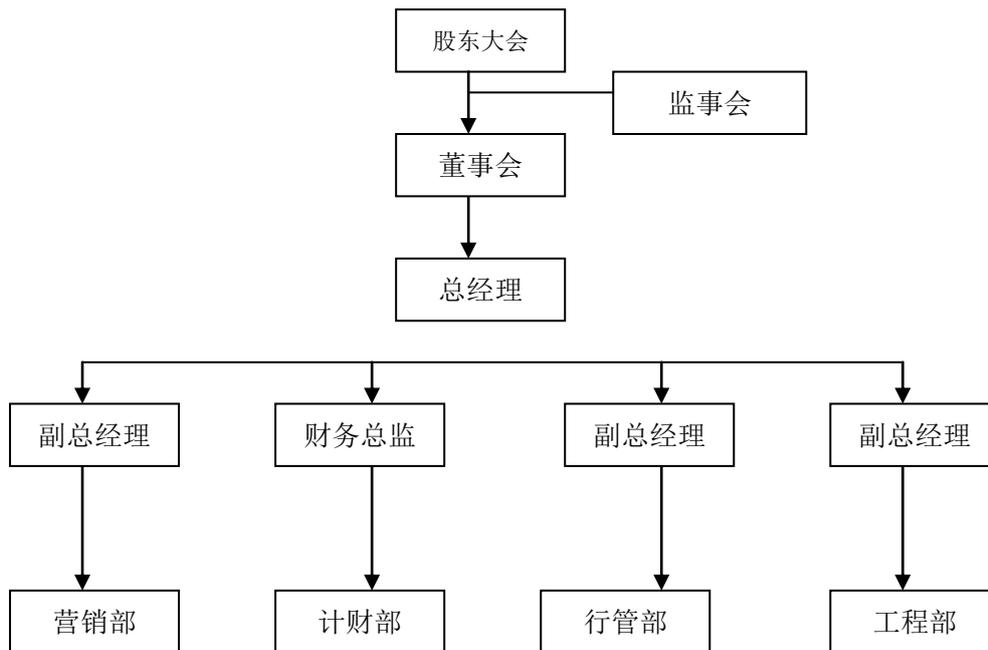
序号	股东	认缴注册资本	出资比例	实缴资本	占注册资本总额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	135,000,000.00	91.84%	135,000,000.00	91.84%
2	宋美才	8,205,900.00	5.58%	8,205,900.00	5.58%
3	丁思奇	3,794,100.00	2.58%	3,794,100.00	2.58%
合计		147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%

2009年8月3日,自然人股东宋美才、丁思奇将其持有合计8.16%的股权转让给法人股东福建闽东电力股份有限公司。

股权转让后至评估基准日2018年6月30日被评估单位的股权结构如下:单位(元)

序号	股东	认缴注册资本	出资比例	实缴资本	占注册资本总额比例
1	福建闽东电力股份有限公司	147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%
	合计	147,000,000.00	100%	147,000,000.00	100%

公司组织结构图:



3、近三年资产、财务、经营状况

(1) 经营状况:

公司从2002年4月5日成立以来,在武汉市有关部门和汉阳区委、区政府的大力支持和帮助下,积极开展房地产项目运作经营。

目前公司在汉阳钟家村开发的“闽东国际城”项目集商业、办公、住宅为一体。项目占地 36.27 亩，总建筑面积约 168000 m²，1 期于 2009 年完工并在同年开始销售。截止评估基准日办公、住宅已全部销售，商铺销售了一部分，剩余待销售商铺面积 3872.2 m²，共计 35 个商铺，其中 2711.33 m² 已对外出租，1160.87 m² 处于空置状态。地下一层、地下二层为车位，面积为 6907.25 m²，共计 257 个，其中地下二层有 117 个车位属于人防工程。

(2) 三年一期的财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
货币资金	2,101.52	1,957.35	205.11	259.39
应收账款			40.50	38.01
预付账款	21.59	11.59		
其他应收款	11,598.70	14,974.08	16,543.34	16,588.07
存货	2,911.90	2,398.16	1,082.37	963.40
其他流动资产		60.04		30.90
流动资产	18,970.31	19,401.21	17,871.33	17,879.79
投资性房地产	981.45	948.15	1,720.23	1,780.91
固定资产	15.62	8.78	2.63	1.63
递延所得税资产	93.54	73.45	55.78	580.8
非流动资产	1,090.60	1,030.18	1,788.64	1,840.63
资产总计	20,060.92	20,431.39	19,649.97	19,720.42
流动负债	3,110.33	3,316.58	2,339.15	2,368.41
非流动负债	76.68	76.68	76.68	76.68
负债合计	3,187.01	3,393.26	2,415.82	2,445.09
所有者权益	16,873.91	17,038.13	17,234.15	17,275.33

(3) 三年一期的经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度 1-6 月
一、营业收入	3,286.99	1,798.45	1,089.50	168.71
减：营业成本	1,609.23	599.93	579.61	57.31
税金及附加	523.44	705.91	175.35	22.85
销售费用	124.49	44.72	11.07	0.62
管理费用	630.17	532.34	295.69	183.93
财务费用	-50.72	-305.47	-277.94	-151.85
资产减值损失	-63.62	-11.99	27.06	9.23
加：其他收益				
二、营业利润	514.01	233.01	278.67	46.73
加：营业外收入	16.78	8.40		
减：营业外支出	231.91	1.00	2.00	3.2
三、利润总额	298.88	240.41	276.66	43.53
减：所得税费用	170.15	76.19	80.65	2.34
四、净利润	128.72	164.22	196.01	41.19

上述 2015 年度、2017 年、2018 年 6 月 30 日度财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见审计报告：致同审字（2016）350FC1640 号、厦门分所审计并出具致同审字（2018）第 350FC1455 号、致同专字（2018）第 350ZB0287 号，2016 年度的会计报表未经审计。

4、执行的主要会计政策、适用主要税种和税率及税收优惠政策：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2%

企业所得税	应纳税所得额	25%
-------	--------	-----

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，土地增值税实行四级超率累进税率（30%至 60%）。其中，房地产开发企业建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按税法规定的四级超率累进税率（30%至 60%）计缴。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位的股东，持股比例为 100%。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为满足委托人福建闽东电力股份有限公司拟进行股权转让的需要，提供武汉楚都房地产有限公司股东全部权益价值的专业意见。

本次经济行为文件：《宁德市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意闽东电力公开出让武汉楚都房地产有限公司 100%股权事宜的批复》（宁国资产权【2018】11 号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为武汉楚都房地产有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围为武汉楚都房地产有限公司于评估基准日经审

计的全部资产及负债,具体内容如下:

1、表内资产、负债具体内容如下表:

单位:人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	178,797,860.91	四、流动负债合计	23,684,077.77
货币资金	2,593,969.22	应付票据及应付账款	589,621.31
应收账款净额	380,109.67	应付职工薪酬	1,361,060.06
其他应收款净额	165,880,684.40	应交税费	4,044,652.25
存货净额	9,634,087.29	其他应付款	17,688,744.15
其他流动资产	309,010.34		
二、非流动资产合计	18,406,336.28		
投资性房地产	17,809,147.53	五、非流动负债合计	766,781.00
固定资产净额	16,339.13	预计负债	766,781.00
递延所得税资产	580,849.62	六、负债总计	24,450,858.77
三、资产总计	197,204,197.20	七、净资产	172,753,338.42

本次纳入评估范围的全部资产、负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,评估基准日的会计报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)有限公司审计,并出具致同专字(2018)第350ZB0287号标准无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

评估单位申报的开发产品包含四项表外资产,为117个人防工程车位、地下二层4个房屋建筑物、商业东区4-03、商业西区夹层02,系企业因相关会计政策,未能分摊工程成本所致。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、流动资产

流动资产包括货币资金2,593,969.22元、应收账款380,109.67元、其他应收款165,880,745.13元、存货9,634,087.29元、其他流动资产309,010.34元。其中应收账款主要为租金款、房款;其他

应收款主要为员工备用金、代垫电费、往来款等。

其他流动资产为企业于评估基准日应交税费借方余额，具体包括为城建税、教育费附加、印花税、房产税、企业所得税、土地使用税。

存货-开发产品账面值 9,634,087.29 元，共计 25 项，包含地上商业面积 2215.90 m²，地下二层其他建筑面积 1302.29 m²，以及地下车位 257 个车位（其中 117 个为人防车位）价值。房地产均位于汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城，于 2008 年建成。具体情况见下表：

序号	房产证号	名称	计量单位	数量	用途
1	武房初证阳字第 2015024538 号	商业房产 1-33 室	m ²	119.69	商业
2	武房商证阳字第 2013014000 号	商业房产 1-37 室	m ²	14.55	商业
3	武房商证阳字第 2013014023 号	商业房产 1-72 室	m ²	21.55	商业
4	武房商证阳字第 2013014037 号	商业房产 1-74 室	m ²	21.33	商业
5	武房商证阳字第 2013014040 号	商业房产 1-77 室	m ²	27.20	商业
6	武房商证阳字第 2013014048 号	商业房产 1-85 室	m ²	15.70	商业
7	武房商证阳字第 2013014221 号	商业房产 1-258 室	m ²	16.63	配套用房
8	武房商证阳字第 2013014222 号	商业房产 1-259 室	m ²	16.05	配套用房
9	武房商证阳字第 2013014224 号	商业房产 1-261 室	m ²	11.77	配套用房
10	武房商证阳字第 2013014225 号	商业房产 1-262 室	m ²	11.37	配套用房
11	武房初证阳字第 2016010654 号	商业房产 2-1 号	m ²	31.04	商业
12	武房初证阳字第 2016010655 号	商业房产 2-2 号	m ²	399.64	商业

13	武房初证阳字第 2016010652 号	商业房产 2-3 号	m ²	409.99	商业
14	武房商证阳字第 2009003149 号	商业房产 1803	m ²	47.36	商业
15	武房商证阳字第 2009002195 号	地下一层 60 车位	个	60.00	车位
16	武房商证阳字第 2009002230 号	地下二层 80 车位	个	80.00	车位
17	武房商证阳字第 2009002264 号	商业东区 4 层 02 号	m ²	467.7	配套用房
18	武房商证阳字第 2009002207 号	商业西区 1 层 11 号	m ²	85.85	配套用房
19	武房商证阳字第 2009002231 号	商业东区地下二层 02 号	m ²	165.72	其它
20	武房商证阳字第 2009002232 号	商业东区地下二层 03 号	m ²	213.62	其它
21	武房商证阳字第 2009002235 号	商业东区地下二层 06 号	m ²	55.03	其它
22	武房商证阳字第 2009002236 号	商业东区地下二层 07 号	m ²	867.92	其它
23	武房商证阳字第 2009002206 号	商业西区夹层 02	m ²	143.68	其它
24	武房商证阳字第 2009002265 号	商业东区 4-03	m ²	354.80	其它
25		人防工程车位 117 车位	个	117	
合 计				3,658.19	

2、非流动资产

非流动资产为投资性房地产、电子设备、车辆、递延所得税资产。

2.1 投资性房地产

账面原值 18,319,751.86 元，账面净值 16,871,475.93 元，共计 23 项，所有权登记均为商业性质，面积总额 2892.57 m²。位于汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城，于 2008 年建成。现 23 项商铺中有 21 项于评估基准日已为对外出租状态，租期为 1-5 年；另两项 1-31、1-32 于评估基准日前已退租。具体情况见下表：

序号	房产所有权证号	房号	面积/m ²
----	---------	----	-------------------

1	武房商证阳字第 2009002225 号	3-6#	123.08
2	武房初证阳字第 2016010656 号 武房初证阳字第 2016010653 号	3-2#、3#	809.55
3	武房初证阳字第 2015024537 号	1-10#	234.67
4	武房商证阳字第 2013013981 号	1-17#	135.93
5	武房商证阳字第 2013013989 号	1-26#	84.95
6	武房商证阳字第 2013013990 号	1-27#	98.14
7	武房商证阳字第 2013013991 号	1-28#	66.58
8	武房商证阳字第 2013013995 号	1-32#	273.15
9	武房商证阳字第 2013014009 号	1-46#	67.39
10	武房商证阳字第 2013014022 号	1-59#	18.47
11	武房商证阳字第 2013014023 号	1-60#	23.21
12	武房商证阳字第 2013014157 号	1-194#	49.33
13	武房商证阳字第 2013014159 号	1-196#	13.24
14	武房商证阳字第 2013014161 号	1-198#	13.24
15	武房商证阳字第 2013014213 号	1-250#	24.65
16	武房商证阳字第 2013014214 号	1-251#	15.22
17	武房商证阳字第 2013014215 号	1-252#	20.3
18	武房商证阳字第 2013014220 号	1-257#	5.53
19	武房商证阳字第 2013013994 号	1-31#	373.86
20	武房商证阳字第 2013013992 号	1-29#	382.56
21	武房商证阳字第 2013014223 号	1-260#	16.63
22	武房商证阳字第 2013014226 号	1-263#	11.77
23	武房初证阳字第 2016010657 号	2-1#	31.12
	合计		2892.57

上述房屋所有权人及国有土地使用权人均均为武汉楚都房地产有限公司。土地使用权类型为出让，土地使用权年限至 2043 年 7 月 28 日止。

2.2 固定资产

企业固定资产包括电子设备、车辆。

车辆账面原值 1,555,700.00 元,账面净值 0.00 元,为 3 辆轿车,分别为宝马 730LI、丰田汉南达、别克轿车 AGM7217ATA,购置日期为 2004 年、2010 年、2013 年,车辆登记证、车辆行驶证证载所有人均为武汉楚都房地产有限公司。

电子设备账面原值 758,629.00 元,账面净值 16,339.13 元,主要包括电脑、空调、打印机等办公设备,共计 43 台套。评估人员现场勘查,其中有 12 台电脑无实物资产,经与委托方管理人员调查了解,该设备于评估基准日已经盘亏,本次评估范围不包含上述无实物资产。

3、经营场所情况

目前公司办公场所位于汉阳区汉阳大道 140 号闽东国际城的物业管理用房内。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,确定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

本项目评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

(一) 根据评估目的由委托人确定评估基准日。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。

(二) 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。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、资产评估委托合同(资产评估行为依据);
- 2、《宁德市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意闽东电力公开出让武汉楚都房地产有限公司 100%股权事宜的批复》(宁国资产权(2018)11号)。

(二) 法律、法规依据

- 1、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号, 自2017年6月1日起施行);
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号);
- 3、《中华人民共和国公司法》(2013年中华人民共和国主席令第8号);
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年中华人民共和国主席令第七十二号);
- 5、财政部《企业会计准则》体系;
- 6、《国有资产评估管理办法》(1991年国务院第91号令);
- 7、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管

理办法施行细则》(1992年7月18日);

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年国务院国资委第12号令);

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号);

10、第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日);

11、中华人民共和国国务院令第483号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院第163次常务会议通过修订,2006年12月31日);

12、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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[2017]31号);
- 4、资产评估执业准则——资产评估报告(中评协[2017]32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[2017]34号);
- 7、资产评估执业准则——企业价值(中评协[2017]36号);
- 8、资产评估执业准则——不动产(中评协[2017]38号);

- 9、资产评估执业准则——机器设备（2017-9-8 中评协[2017]39号）；
- 10、企业国有资产评估报告指南（中评协[2017]42号）；
- 11、资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 12、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 13、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）；
- 14、投资性房地产评估指导意见（中评协[2017]53号）；

（四）权属依据

- 1、验资报告；
- 2、房屋所有权证、土地使用权证、国有建设用地出让合同；
- 3、相关批准文件、合同等；
- 4、车辆行驶证；
- 5、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、机械工业部机电产品价格信息中心 2018 年版《机电产品报价手册》；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、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》
- 4、建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》（建标[1995]736号）；

- 5、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文；
- 6、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
- 7、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）；
- 8、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；
- 9、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格〔1999〕1283号）；
- 10、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字〔1984〕第678号）；
- 11、武汉地区目前执行的《建筑工程基础定额和建筑工程补充预算定额；
- 12、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 13、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 14、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 15、委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 16、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 17、wind 资讯金融终端；
- 18、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估

的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

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。

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。

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。

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估师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，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

经对被评估单位截至评估基准日的现状进行了解分析，武汉楚都房地产有限公司截至评估基准日已无待开发的土地使用权。根据与被评估单位的管理人员沟通访谈，企业近期没有再拿地开发新项目的计划。考虑房地产企业经营的周期性，评估人员分析其在可预测的未来不会再产生新的项目开发收益，因此不采用收益法评估。

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法。

（二）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价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值，其中库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值；银行存款采用了函证并核对银行对账单余额、余额调节表的方法核查，以核实后的账面值确认为评估值。

2、应收款项：通过对企业提供的应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证，在核实无误的基础上，根据每笔款项所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货-开发产品

存货中的开发产品为未出售的商品房及地下车库，对库存商品采用市场法进行评估。首先根据盘点结果以及账面记录，确定开发产品在评

估基准日的实存数量,其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率,确定产成品的销售情况和畅滞程度,评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×[1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×净利润折减率]

a. 不含税售价: 不含税售价按照评估基准日的市场法确定;

市场法评估测算过程

具体评估思路为:在近期房地产市场中选择与评估对象处于同一供求范围内,具有较强相关性、替代性的房地产交易实例,根据评估对象和可比实例的状况,对区位因素、实物因素、时间因素、权益状况和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正,评估出评估对象的市场价格。

通过市场调查和向有关部门查询,收集了与评估对象有关的若干市场交易实例,根据相关替代性原理,按用途相同、同一供需圈、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求,从交易案例中选择 3 宗案例作为可比实例。

市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

$$P=P' \times A \times B \times C$$

式中:

P——被估房地产评估价值;

P——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——房地产状况因素修正系数；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售及管理费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入

营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

4、投资性房地产

投资性房地产为已对外出租的商业房产，本次评估采用市场法及收益法对其评估，具体技术思路为：

(1) 市场法

具体评估思路为：在近期房地产市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对区位因素、实物因素、时间因素、权益状况和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出评估

对象的市场价格。

通过市场调查和向有关部门查询,收集了与评估对象有关的若干市场交易实例,根据相关替代性原理,按用途相同、同一供需圈、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求,从交易案例中选择 3 宗案例作为可比实例。

市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

$$P=P' \times A \times B \times C$$

式中:

P——委估房地产评估价值;

P'——可比交易实例价值;

A——交易情况修正系数;

B——交易日期修正系数;

C——房地产状况因素修正系数;

(2) 收益法

选用报酬资本化法;分别求取租约期内和租约期外评估对象租金,进而求得评估对象评估基准日未来的年有效毛收入;求取年运营费用;确定报酬率,并假设报酬率每年不变,求取评估基准日起持收益期内的收益价值折现到评估基准日。

5、固定资产—设备类

对于设备类固定资产主要采用成本法、部分采用市场法进行评估。

根据企业提供的设备明细清单,进行了核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确

认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 重置价值的确定

①车辆（运输设备）重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费（车辆购置税=车辆不含税售价×10%）

②电子类、办公类设备经查阅《全国办公设备及家用电器报价》等资料及市场调查询价，得到同类产品的市场价格，确定重置价值。

根据“财税[2008]170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税

(2) 成新率的确定

①车辆（运输设备），依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合观察法成新率，最后用加权方式确定综合成新率，其公式为：

使用年限成新率=（经济使用年限—已使用年限）/经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程—已行驶里程）/规定行驶里程×100%

②电子类、办公类设备：对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

6、递延所得税资产

递延所得税资产系企业计提资产减值准备及预提负债和开发成本等时间性差异产生的，评估人员经过调查分析因本次评估资产减值准备经评估为 0，不存在因减值准备产生的所得税资产，其余资金预计以后期间能转回，故本次评估以扣除资产减值准备后产生的递延所得税资产账面值确认评估值，即仅确认因预计负债产生的递延所得税资产。

7、负债根据被评估单位基准日实际需要承担的债务以核实后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、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委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

评估小组于 2018 年 8 月 2 日进驻现场，对被评估单位填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础

资料、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表，收集评估对象的法律权属资料，项目组于 2018 年 8 月 7 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组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，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本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。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同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

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

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

1、资产账面值为 197,204,197.20 元，评估值 259,325,468.53 元，增值 62,121,271.33 元，增值率为 31.50%。

2、负债账面价值为 24,450,858.77 元，评估值 24,450,858.77 元，增值 0.00 元，增值率为 0.00%。

3、净资产账面值为 172,753,338.43 元，评估值为 234,874,609.76 元，增值 62,121,271.33 元，增值率为 35.96%。

经资产基础法评估，武汉楚都房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币贰亿叁仟肆佰捌拾柒万肆仟伍佰元整（RMB23,487.45 万元）。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年6月30日

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
一、流动资产	1	17,879.79	20,731.13	2,851.34	15.95
二、非流动资产	2	1,840.62	5,201.41	3,360.79	182.59
其中：投资性房地产	4	1,780.91	5,147.89	3,366.98	189.06
固定资产	5	1.63	31.21	29.58	1,814.72
递延所得税资产	6	58.08	22.31	-35.77	-61.59
资产总计	7	19,720.41	25,932.54	6,212.13	31.50
三、流动负债	8	2,368.41	2,368.41		
四、非流动负债	9	76.68	76.68		
负债总计	10	2,445.09	2,445.09		
净资产（股东全部权益）	11	17,275.32	23,487.45	6,212.13	35.96

4、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

(1) 流动资产账面值为 178,797,860.92 元，评估增为 207,311,328.55 元，评估增值 28,513,467.63，增值率为 15.95%。

流动资产评估增减值分析：

①应收账款、其他应收款增值系是应收账款、其他应收款企业按比例计提了坏账准备，经评估分析大部分应收款项不存在坏账损失，故形成评估增值。

②存货评估增值，原因主要为：

存货-开发产品中住宅及地下车位均以成本价入账，而本次评估是以评估基准日的市场价确定其价值，造成评估增值。

(2) 投资性房地产账面净值 17,809,147.53 元，评估净值评估净值 51,478,935.00 元，评估增值额 33,669,787.47 元，增值率为 189.06%。增值原因系投资性房地产为企业自建物业，以建造成本入账，而本次评估是以市场收益的角度确认其价值，故形成评估增值。

(3) 固定资产账面净值 16,339.13 元，评估净值 312,071.16 元，评估增值额 295,732.03 元，增值率为 1,809.96 %。

固定资产评估增值的主要原因分析为：

①电子设备账面净值为 16,339.13 元，评估净值 20,471.16 元，评估增值额 4,132.03 元，增值率为 25.29%，电子设备评估增值主要是由于评估基准日与企业购买日之间的物价波动导致设备重置价值相应变动，且企业采用的折旧年限与评估采用的经济耐用年限不同，造成评估增值。

②车辆账面净值为 0.00 元，评估净值 291,600.00 元，评估增值额 291,600.00 元，增值率为 100%，评估原值减值的主要原因是车辆的市场价格为降价趋势导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因应为会计折旧方法与评估的经济寿命年限不同，故导致评估净值增值。

(4) 递延所得税资产账面值 580,834.44 元，评估值 223,133.82 元，评估减值额 357,715.80 元，减值率为 61.58%，减值原因本次评估资产减值准备经评估为 0，不存在因减值准备产生的所得税资产，故本次评估以扣除资产减值准备后产生的递延所得税资产账面值确认评估值，导致的评估减值。

(四)本次评估结论没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、 特别事项说明

(一) 本次评估范围所涉及的全部资产及负债经致同会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司审计，并出具“致同专字(2018)第 350ZB0287 号”无保留意见审计报告。本次评估部分利用了该审计报告结论，除此之外，未利用其他机构报告内容。

(二) 武汉楚都房地产有限公司所申报的负债-其他应付款有一项征地拆迁补偿款，账面金额 14,889,741.73 元，系企业于 2015 年 4 月 14 日与汉阳区城建重点工程征地拆迁指挥部武汉晴川拆迁有限公司签订的征地拆迁补偿协议书所获得拆迁补偿款，并于 2015 年 5 月收到补

偿款。此笔负债对应的债权人因地铁建设永久占用闽东国际城部分土地的土地使用权人（包括武汉楚都房地产有限公司及部分商住业主），占用土地使用权面积 480 m²。根据协议约定，补偿金分为土地补偿金、临时占用地补偿金及地面修复及附着物补偿。据了解，此补偿款因再分配事项，武汉楚都房地产有限公司与闽东国际城业主委员会有可能产生纠纷，因此事项各方所涉及的利益诉求比较复杂，尚未有协定补偿款再分配方案。由于实际负担债务可能小于账面金额，对股权价值产生有利影响。我们在确定股权价值时未考虑上述因素对股权价值可能造成的影响。

（三）2011 年楚都公司与京德御景商业管理有限公司签约《商业管理合同》。合同约定，该商业公司没有商业运营管理经验，后又以与天源物业管理纠纷为由而退出商业管理。京德御景公司与业主存在商业管理关系尚未解除，无法引进新的商业管理公司，同时京德御景商管公司前期存在有收取东区一层商业租户租金、电费、业主商业运营费、业主进场费等费用，这些问题可能存在争议纠纷。后期可能因该事项导致资产流出企业而产生不利影响。我们在确定股权价值时未考虑上述因素对股权价值可能造成的影响。

（四）2012 年 7 月楚都公司将商业管理和物业管理全部委托给京德御景商业管理有限公司，天源物业多次提出交涉，一直未得到解决。2013 年底两家物业公司发生冲突，京德御景擅自撤离，整个商业管理处于无人管理的无序状态。楚都公司因合同原因没有办法对京德御景公司进行追责，同时京德御景公司与业主存在商业管理关系尚未解除，无

法引进新的商业管理公司。商业物业运营管理费应由业主承担缴纳，大多数业主在天源物业公司提供的商业服务不到位的情形下不愿缴纳商业运营管理费。目前天源物业对商业部分进行了最简单的物业管理，就收取管理费的标准、收取对象等问题天源物业与楚都公司存在分歧，天源物业已就该事项向武汉市汉阳区人民法院提出诉讼，目前判决结果尚不确定。我们在确定股权价值时未考虑上述因素对股权价值可能造成的影响。

（五）目前，武汉楚都与天源物业公司在商业地产的商业管理、物业管理移交手续不完整，责任划分上存在分歧。武汉楚都公司长期承担商业部分的电耗费用及消防系统、安防系统、排水系统、强弱电系统、中央空调等后续维护管理费用，垫付费用的 1,453,388.76 元企业已在其他应收款予以挂账体现，评估人员对该户余额进行了必要的查验程序，确认此项债权价值无误。但又因武汉楚都与天源物业公司存在的合同纠纷，可能会影响该笔账户收款的时间和回收成本。我们在确定股权价值时未考虑上述因素对股权价值可能造成的影响。

（六）目前地下车库天源物业仍在代为行使管理职责，若要收回多年来被天源物业占用的地下车库的经营收益并收回车库进行销售，因涉及上述合同争议处置时间可能较长。我们在确定股权价值时未考虑上述因素对股权价值可能造成的减损。

（七）2012 年武汉楚都与武汉立林科技发展有限公司签订《闽东国际城 LED 显示屏合作协议》，将位于闽东国际城东区裙楼商业主入口顶棚上方调置安装 LED 全彩显示屏，合同期限暂定 20 年。该显示屏由

立林科技投资建设。楚都公司提供广告位置，楚都公司提供广告位置的回报为（1）楚都公司在合同期内拥有该屏幕 10%-30%的播放时间，（2）立林科技利用自身在武汉的四个显示屏免费为楚都公司项目营销推广 1000 小时，楚都公司已使用该 1000 小时项目营销推广。现闽东国际城项目业委会已成立，根据物业管理有关规定，利用小区范围内公共位置产生的广告收益归全体业主所有，现业委会要求归还该广告位置或有由其收取该广告位置产生的租金。楚都公司可能要一次性收取的属于业主的回报退回业主或拆除广告牌与立林科技进行结算，楚都公司可能要承担一定费用，具体的解决方案目前尚未确定，后期可能因该事项导致资产流出企业而产生不利影响。我们在确定股权价值时未考虑上述因素对股权价值可能造成的影响。

（八）武汉楚都申报的存货-开发产品中其中一项账外资产，为闽东国际城地下二层的 117 个人防工程车位，建筑面积 4870 m²。根据《中华人民共和国防空法》第一章第五条的规定“国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。”根据“平战结合”的方针，虽因法律规定该批车位不得进行对外销售，但因该批车位在和平时可以产生租金收益，本次评估采用收益法对其进行了评估。我们在确定股权价值时未考虑或有战争因素对股权价值可能造成的影响。

（九）电子设备为电脑、空调、打印机等办公设备，共计 43 台套。评估人员现场勘查，其中有 12 台电脑无实物。经与委托方管理人员调

查了解，该设备于评估基准日已经盘亏，本次评估值不包含上述无实物资产。

（十）根据被评估企业提供资料，武汉楚都前期销售不动产采用预缴的方式缴纳土地增值税，企业尚未按照“闽东国际城”整体房地产项目做最终的土地增值税汇算清缴，该事项可能涉及日后补缴税款或退税等相关问题。我们在确定股权价值时未考虑上述因素对股权价值可能造成的影响。

（十一）武汉楚都申报的账外存货-开发产品中包含 8 项房地产，坐落于武汉市汉阳区汉阳大道 140 号闽东·国际城，房产证号为武房商证阳字第 2009002264 号、武房商证阳字第 2009002207 号、武房商证阳字第 2009002265 号、武房商证阳字第 2009002231 号、武房商证阳字第 2009002232 号、武房商证阳字第 2009002235 号、武房商证阳字第 2009002236 号、武房商证阳字第 2009002206 号。其中武房商证阳字第 2009002206 号权属证书遗失正在补办，其余均已取得《武汉市商品房权属证明书》，证载所有权人为武汉楚都房地产有限公司。根据被评估单位提供的材料显示，其中武房商证阳字第 2009002264 号、武房商证阳字第 2009002207 号作为小区物业及配套用房未作价评估，其余均按照物业实际状况进行评估。

（十二）除上述事项外，对评估对象可能存在的影响资产评估结果的其他有关瑕疵事项，在委托方和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(十三) 委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注。

(十四) 评估工作人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(十五) 评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

(十六) 对评估对象可能存在的影响评估结果的有关瑕疵事项，在委托人和被评估企业未做特殊说明，而评估工作人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

(十七) 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2019 年 6 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

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

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

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

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2018 年 10 月 26 日。

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、《宁德市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意闽东电力公开出让武汉楚都房地产有限公司 100%股权事宜的批复》(宁国资产权(2018) 11 号)；
- 2、被评估单位评估基准日审计报告；
- 3、委托人和被评估单位营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、资产评估明细表；
- 6、委托人及相关当事人承诺函；
- 7、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 8、评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）；
- 9、评估机构营业执照副本；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估业务委托合同。

资产评估师承诺函

福建闽东电力股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟股权转让行为（事宜）所涉及的武汉楚都房地产有限公司股东全部权益市场价值，以 2018 年 6 月 30 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

2018 年 10 月 26 日