



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

福星惠誉房地产有限公司拟收购股权
所涉及的福银湖控股有限公司
股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2015]第 1055 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一五年四月十三日

目 录

目 录.....	1
第一部分、声明	2
第二部分、评估报告摘要	5
第三部分、评估报告正文	8
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	9
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	24
五、评估基准日	25
六、评估依据	25
七、评估方法	27
八、评估程序实施过程 and 情况	37
九、评估假设	40
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	47
十三、评估报告日	47
第四部分、评估报告附件	49
一、委托方及被评估单位有关证照	50
二、评估对象所涉及的主要权属证明资料	51
三、委托方和相关当事方的承诺函	52
四、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件	55
五、评估对象涉及的财务资料	56

第一部分、声明

注册资产评估师声明

福星惠誉房地产有限公司：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告中陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有现存的或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

评估对象的法律权属及其证明资料系委托方、被评估单位提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方及其股东、被评估单位及其股东、收购事宜涉及的相关单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

福星惠誉房地产有限公司拟收购股权 所涉及的福星银湖控股有限公司 股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2015]第 1055 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受福星惠誉房地产有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对福星惠誉房地产有限公司拟收购股权所涉及的福星银湖控股有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下:

一、评估目的:本次资产评估目的是福星惠誉房地产有限公司拟收购股权,对所涉及的福星银湖控股有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 3 月 31 日所表现的市场价值进行分析、估算,并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围:本次评估对象为福星银湖控股有限公司股东全部权益价值。评估范围为福星银湖控股有限公司经审计的 2015 年 3 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体包括流动资产、非流动资产(长期股权投资)及相关负债(流动负债)。具体范围为被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型:本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

四、评估基准日:2015 年 3 月 31 日

五、评估方法:依据评估特定目的和持续经营的基本假设,以及评估对象资产特征,本次评估采用资产基础法。

六、评估结论与报告使用有效期:

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日，持续经营前提下，福星银湖控股有限公司（母公司）经众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 36,014.95 万元，总负债为 10,009.81 万元，净资产为 26,005.14 万元；评估后的总资产为 70,660.94 万元，总负债 10,009.81 万元；净资产评估值 60,651.13 万元，增值 34,645.99 万元，增值率 133.23 %。

根据国家有关部门规定，评估结果使用有效期为一年（2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方及其股东、被评估单位及其股东、收购事宜涉及的相关单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

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，应当阅读评估报告正文。

第三部分、评估报告正文

福星惠誉房地产有限公司拟收购股权 所涉及的福星银湖控股有限公司 股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2015]第 1055 号

福星惠誉房地产有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福星惠誉房地产有限公司拟收购股权所涉及的福星银湖控股有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 3 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

中文名称：福星惠誉房地产有限公司

营业执照号：420100000013059

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：武汉市东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号

法定代表人：谭少群

注册资本：捌亿元整

成立日期：2001 年 01 月 18 日

经营范围：房地产开发、商品房销售。

福星惠誉房地产有限公司是一家业务全球化、资本国际化的中国房地产百强企业（以下简称福星惠誉）。房地产一级开发资质，具备年开发 300 万平方米住宅的能力。湖北福星科技股份有限公司为中国优质上市公司，于 1999 年 6 月 18 日在深交所上市，证券代码 000926，股票简称“福星股份”。福星惠誉为福星股份的全资子公司。

2005 年起，福星惠誉连续 11 年被评为中国房地产百强企业，同时被评为“成长性 TOP10”、“稳健性 TOP10”，2005 年至 2013 年连续 10 年作为中国房地产品牌价值

研究对象,被中国房地产 TOP10 研究组评为:“2014 中国房地产品牌价值 TOP20”,“中国房地产城市核心运营专业领先品牌价值 TOP10”、“中国房地产城中村旧城改造专业领先品牌价值 TOP10”,品牌价值达 56.2 亿元人民币。2007-2013 年连续位居武汉市房地产开发企业综合实力第一名,是湖北区域龙头企业。

福星惠誉把“一流的质量,合理的价格,差异化的精品路线和优质的服务”作为企业的核心竞争力,建立了“先做人,后做事”为核心代表的优秀企业文化。秉承“为政府分忧,为民解困,造福社会”的开发宗旨和以旧城改造为基点的开发思路,为改善了人居环境,提升了城市价值做出了积极贡献,并在城中村改造方面迅速走到了全国房地产企业的前列。

目前,福星惠誉在产品设计上已经开始由单一住宅开发逐步向“产品多元化”方向转型,走复合型地产之路,住宅与商业地产齐头并进,实现了在商业地产领域的快速崛起。在市场开拓上,由国内单一市场拓展向全球多元市场拓展转型,全面推进“业务全球化、资本国际化”发展战略,2013 年以来,随着澳大利亚悉尼帕尔玛塔项目成功推进,福星惠誉业务全球化、资本国际化已经迈出了坚实的一步,公司在美国、香港的业务已经逐步展开,这些为福星惠誉的持续发展进一步夯实了基础。

未来,福星惠誉仍将以品质、效益、效率为主线,以多元化、全国化、国际化、精细化及品牌化“五大战略”为着力点,扩大品牌知名度、提高企业管理水平、产品品质和服务品质,走区域扩张和品牌扩张并举之路,稳步提升业务规模和盈利能力,巩固和提升区域龙头地位,力争成为全球一流的房地产品牌企业。

福星惠誉主要会计政策:公司以持续经营为前提,会计核算以权责发生制为记帐基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。该公司会计期间采用公历制,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度,记帐本位币为人民币。

(二) 被评估单位概况

企业名称:福星银湖控股有限公司

注册地址:武汉市东西湖区银湖科技产业园 18 号

注册资本:贰亿元整

公司类型:有限责任公司(法人独资)

法定代表人：张景

企业法人营业执照号：420112000133950

成立日期：2012 年 6 月 6 日

营业期限：长期

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。）

福星银湖控股有限公司主要会计政策：公司以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记帐基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。该公司会计期间采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记帐本位币为人民币。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方股东湖北福星科技股份有限公司和被评估单位均为福星集团控股有限公司的子公司。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方股东、被评估单位及其股东、工商管理部门和收购事宜涉及的相关单位等。

二、评估目的

本次资产评估目的是福星惠誉房地产有限公司拟收购股权，为此对所涉及的福星银湖控股有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 3 月 31 日所表现的市场价值进行分析、估算，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为福星银湖控股有限公司股东全部权益价值。福星银湖控股有限公司基本情况如下：

1、企业注册情况

企业名称：福星银湖控股有限公司

注册地址：武汉市东西湖区银湖科技产业园 18 号（14）

注册资本：贰亿元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张景

企业法人营业执照号：420112000133950

成立日期：2012 年 6 月 6 日

营业期限：长期

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。）

2、企业历史状况

福星银湖控股有限公司成立于 2012 年 6 月，由福星集团控股有限公司独家发起设立，并于 2012 年 6 月 6 日在武汉市东西湖区工商行政管理局登记注册，企业法人营业执照号 420112000133950。

公司设立时注册资本为人民币 2 亿元，由福星集团控股有限公司一次缴足 2 亿元，占注册资本的 100%，出资方式为货币。本次出资事项业经湖北裕华会计师事务所有限责任公司审验，并出具“鄂裕师验字[2012]第 009 号”验资报告。

截止评估基准日 2015 年 3 月 31 日，福星银湖控股有限公司股权结构如下：

序号	股东	实收资本	股权比例
1	福星集团控股有限公司	200,000,000.00	100.00%
	合计	200,000,000.00	100.00%

3、企业组织与股权结构情况

福星银湖控股有限公司是一家从事科技工业园开发、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，物业管理等经营业务的公司。

福星银湖控股有限公司拥有两家子公司：汉川金山房地产有限公司和武汉银湖科技发展有限公司。福星银湖控股有限公司持有汉川金山房地产有限公司 100% 股权，实质持有武汉银湖科技发展有限公司 100% 股权。

房地产开发经营是福星银湖控股有限公司的核心主导产业，主要通过子公司汉川金山房地产有限公司及其子公司进行商业地产开发，通过子公司武汉银湖科技发展有限公司及其子公司进行工业地产开发。

4、财务状况

福星银湖控股有限公司（母公司）近两期审计后的资产及经营情况见下表：

(金额单位: 人民币元):

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
一、资产总额	360,149,767.80	360,149,568.33
二、负债总额	100,070,623.57	100,098,123.57
三、净资产	260,079,144.23	260,051,444.76
项 目	2014 年度	2015 年 1-3 月
四、营业收入		
五、营业成本		
六、净利润	1,717.95	-27,699.47

福星银湖控股有限公司(合并)近两期审计后的资产及经营情况见下表:

(金额单位: 人民币元):

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日
一、资产总额	4,526,738,347.21	4,194,445,717.05
二、负债总额	4,258,003,652.32	3,867,104,890.89
三、股东权益	268,734,694.89	327,340,826.16
归属于母公司的股东权益合计	147,487,643.60	197,949,069.17
少数股东权益	121,247,051.29	129,391,756.99
项 目	2014 年度	2015 年 1-3 月
四、营业收入	1,100,248,742.40	327,715,816.62
五、营业成本	866,939,941.58	246,087,226.06
六、净利润	38,375,638.69	58,606,131.27

2014 年度、2015 年 3 月 31 日数据业经众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了众环审字(2014) 011148 号审计报告。审计报告意见类型为标准无保留意见。

5、企业的主要会计政策

福星银湖控股有限公司主要会计政策:公司以持续经营为前提,会计核算以权责发生制为记帐基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。该公司会计期间采用公历制,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度,记帐本位币为人民币。

(二) 评估范围

纳入本次评估范围的资产为福星银湖控股有限公司经审计的 2015 年 3 月 31 日资产负债表所列示全部资产及相关负债。具体包括:资产总计 360,149,568.33 元,其中:流动资产 335.30 元、长期股权投资 360,149,233.03 元;流动负债 100,098,123.57 元。评估范围详见下表:

福星银湖控股有限公司（母公司）2015年3月31日资产负债表

(金额单位：元)：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	335.30	四、流动负债合计	100,098,123.57
货币资金	335.30	短期借款	
应收票据		应付账款	
应收账款		预收款项	
预付款项		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款		应付利息	
存货		其他应付款	100,098,123.57
其他流动资产			
二、非流动资产合计	360,149,233.03	五、长期负债总计	-
长期股权投资	360,149,233.03		
固定资产			
在建工程		六、负债合计	100,098,123.57
无形资产			
长期待摊费用		七、净资产（所有者权益）	260,051,444.76
递延所得税资产			
其他非流动资产			
三、资产总计	360,149,568.33	八、负债与股东权益总计	360,149,568.33

福星银湖控股有限公司为控股型母公司，本身无实质经营，房地产开发经营主要通过子公司汉川金山房地产有限公司及其子公司进行商业地产开发，通过子公司武汉银湖科技发展有限公司及其子公司进行工业地产开发。因此，本次评估范围不仅包括上述的福星银湖控股有限公司资产负债表上列示的全部资产及相关负债，还包括子公司汉川金山房地产有限公司及其子公司和武汉银湖科技发展有限公司及其子公司的全部资产及相关负债。

截止评估基准日 2015 年 3 月 31 日，福星银湖控股有限公司拥有 2 家子公司，2 家子公司名下又拥有 13 家子公司。子公司及孙公司具体情况如下：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)		表决权比例(%)
						直接	间接	
1	武汉银湖科技发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发	39,000.00	100		100
2	汉川金山房地产有限公司	汉川	汉川	房地产开发	10,000.00	100		100
3	仙桃市银湖房地产有限公司	仙桃	仙桃	房地产开发	1,000.00		100	100
4	仙桃银湖科技发展有限公司	仙桃	仙桃	房地产开发	1,000.00		100	100
5	监利银湖房地产有限公司	监利	监利	房地产开发	2,000.00		100	100
6	武汉银湖海峡科技发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发	1,000.00		100	100

7	武汉宏程银湖科技发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发	1,000.00		100	100
8	荆州银湖科技有限公司	荆州	荆州	房地产开发	5,000.00		100	100
9	荆州银湖房地产有限公司	荆州	荆州	房地产开发	1,000.00		100	100
10	孝感银湖科技有限公司	孝感	孝感	房地产开发	3,000.00		100	100
11	武汉珈伟光伏照明有限公司	武汉	武汉	房地产开发	6,000.00		100	100
12	武汉银湖江桥鑫地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发	1,000.00		100	100
13	武汉银湖金泉科技开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	5,659.50		60	60
14	武汉银楚星科技开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	8,000.00		51	51
15	武汉银久科技发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发	3,259.18		63.65	63.65

A、子公司武汉银湖科技发展有限公司

1、武汉银湖科技发展有限公司（本部）

公司名称：武汉银湖科技发展有限公司

住 所：武汉市东西湖区银湖科技产业开发园 8 号

法定代表人：张景

公司类型：有限责任公司

注册资本：叁亿玖仟万元整

实收资本：叁亿玖仟万元整

成立日期：2002 年 3 月 27 日

企业法人营业执照注册号：420100000013552

经营范围：工业厂房开发、销售；厂房租赁、物业管理、仓储服务、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）

武汉银湖科技发展有限公司是一家集工业园、城市综合体、总部经济、专业化产业基地开发于一体的大型房地产企业。

公司内部分为 8 个中心，2 大部门，具体为：行政管理中心、财务管理中心、人力资源中心、规划设计中心、业务管理中心、技术管理中心、招标采购中心、客户服务中心、资本运作部、审计法务部。

武汉银湖科技发展股份有限公司主要会计政策：公司以持续经营为前提，会计核

算以权责发生制为记帐基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。该公司会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记帐本位币为人民币。

2、子公司仙桃银湖科技有限公司

名称：仙桃银湖科技有限公司

住所：仙桃市龙华山办事处和平路西侧（黄金大道燕京啤酒厂斜对面）

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张景

经营范围：工业园区科技推广与服务；房地产开发、商品房销售、厂房销售；厂房租赁；仓储服务（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）

3、子公司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）

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张景

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）

4、子公司武汉宏程银湖科技发展有限公司

名称：武汉宏程银湖科技发展有限公司

住所：武汉市洪山区青菱乡长征村

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张景

经营范围：房地产开发，商品房销售；厂房租赁，物业服务，企业咨询服务。（国家有专项规定的，须经审批后或凭有效许可证方可经营）

5、子公司荆州银湖科技有限公司

名称：荆州银湖科技有限公司

住所：沙市区十号路 118 号附楼

注册资本：伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张景

经营范围：科技工业园开发、房地产开发、商品房销售、厂房销售、厂房租赁、仓储服务（不含易燃、易爆、危险品和食品）。

6、孙公司荆州银湖地产有限公司

名称：荆州银湖地产有限公司

住所：沙市区十号路 118 号附楼银湖·荆州中小企业城

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张景

经营范围：房地产开发、销售，房屋租赁

7、子公司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

注册资本：叁仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张景

经营范围：评资质等级证从事科技工业园开发；厂房销售；厂房租赁；仓储服务（不含危险品）。（上诉经营范围中有国家法律法规规定需审批的经营项目，经审批后方可经营）

8、子公司武汉银湖江桥鑫地产有限公司

名称：武汉银湖江桥鑫地产有限公司

住所：武汉市江夏区大桥新区大花岭村

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张景

经营范围：工业厂房开发经营；物业管理；企业咨询服务；仓储（不含危险品）服务。

9、子公司武汉银湖金泉科技开发有限公司

名称：武汉银湖金泉科技开发有限公司

住所：武汉市东湖新技术开发区关谷大道 58 号

注册资本：伍仟陆佰伍拾玖万伍仟元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：张景

经营范围：生物制品、药品、食品、保健食品、饮料及其原料加工设备的研发；科技园房地产开发、商品房销售、产房销售及租赁、物业管理、企业咨询服务（上述经营范围中国家有专项规定的项目需经审批后或见有效许可证方可经营）。

10、子公司武汉银楚星科技开发有限公司

名称：武汉银楚星科技开发有限公司

住所：武汉市东湖开发区关山二路楚天激光工业园

注册资本：捌仟万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：张景

经营范围：科技园房地产开发；商品房、厂房、商铺的销售及租赁、仓储服务（不含危险化学品）；企业咨询；激光产品的研发。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国家审批后或凭许可证在核定期限内经营）

11、子公司武汉银久科技发展有限公司

名称：武汉银久科技发展有限公司

住所：武汉市东湖开发区关南工业园二路 35 号

注册资本：叁仟贰佰伍拾玖万壹仟捌佰元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：张景

经营范围：生物医药产品的技术开发及技术咨询；保健品、食品的技术开发及技术咨询；对工业、商业的投资；科技园房地产开发、商品房销售；厂房销售及租赁；车位租赁、物业管理、企业咨询服务。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经国

家审批后或凭许可证在核定期限内经营)

12、子公司武汉珈伟光伏照明有限公司

名称：武汉珈伟光伏照明有限公司

住所：武汉市东湖开发区关山二路特一号国际企业中心 1 幢 405 号

注册资本：陆仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：丁孔奇

经营范围：太阳能光伏照明产品及配件、高校 LED 光源、太阳能消费类电子产品研发、生产、销售；进出口业务（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）；科技园房地产开发；商品房销售，产房销售和租赁，车位租赁；物业管理；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）

B、子公司汉川金山房地产有限公司

1、汉川金山房地产有限公司（本部）

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

营业执照注册号：420984210014114

法定代表人：张景

注册资本：10000 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

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）

经历次股权变更，截止至评估基准日 2015 年 3 月 31 日公司股权结构如下：

序号	股东	出资额	占注册资本比例
1	福星银湖控股有限公司	100,000,000.00	100.00%
	合计	100,000,000.00	100.00%

汉川金山房地产有限公司于 2011 年 6 月 3 日，取得房地产开发企业叁级资质。证书编号：鄂房开[2011]K30005 号。有效期至 2014 年 6 月 3 日。

2013 年 2 月 7 日，取得房地产开发企业贰级资质。证书编号：鄂房开[20113K20002 号。有效期至 2016 年 2 月 7 日。

截至评估基准日，汉川金山房地产有限公司在建的项目有银湖天街一期项目、银

湖城项目、福星城 D6 项目、银湖城三期项目等。

汉川金山房地产有限公司主要会计政策：公司以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记帐基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。该公司会计期间采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记帐本位币为人民币。

2、子公司仙桃市银湖房地产有限公司

公司名称：仙桃市银湖房地产有限公司

住 所：仙桃市黄金大道中段（天诚大酒店斜对面）

类 型：有限责任公司(法人独资)

注册资本：壹仟万元整

法定代表人：张景

营业执照注册号：429004000040735

营业期限：2010 年 6 月 29 日至 2030 年 6 月 24 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；厂房销售；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）

3、子公司监利银湖房地产有限公司

公司名称：监利银湖房地产有限公司

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业执照注册号：421023000021163

住 所：监利县红城乡赵夏村五组 11 号

法定代表人：张景

注册资本：贰仟万圆整

成立日期：2011 年 11 月 23 日

营业期限：2012 年 12 月 11 日至 2021 年 11 月 22 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）。

（三）主要的实物资产

（1）、存货——开发产品、开发成本

纳入本次评估范围的存货（开发产品、开发成本）类资产概况如下：

I、武汉银湖科技发展有限公司

序号	公司名称	资产类别	项目名称	项目状态	存货业态	土地/房屋面积 (m ²)	备注
1	仙桃银湖科技有限公司	开发产品	仙桃中小企业城一期	已完工	厂房、办公楼	56578.00	-
		开发成本	仙桃中小企业城二期	暂未开工	厂房、研发楼、宿舍	276327.89	园区基础设施已完工
2	武汉宏程银湖科技发展有限公司	开发产品	白沙洲中小企业城一期	已完工	厂房	4552.36	-
		开发成本	白沙洲中小企业城	在建	厂房及研发楼	160496.00	-
3	荆州银湖科技有限公司	开发产品	银湖荆州中小企业城、银湖时代小区	完工	工业厂房、住宅、商铺	91814.24	-
		开发成本	银湖荆州中小企业城、银湖时代小区	暂未续建	工业厂房、住宅	141500.50	-
4	荆州银湖地产有限公司	开发成本	-	-	前期费用	-	-
5	孝感银湖科技有限公司	开发产品	孝感银湖科技产业园	已完工	厂房、研发楼	212458.35	-
		开发成本	孝感银湖科技产业园	空地、暂未续建	厂房	11212.26	土地面积
6	武汉珈伟光伏照明有限公司	开发成本	光伏照明基地项目	待开发土地	厂房	133363.41	土地面积
7	武汉银楚星科技开发有限公司	开发产品	未来之光一期	已完工	研发楼	4355.95	-
		开发成本	未来之光二期	在建	研发楼	84879.32	含地下面积
8	武汉银久科技发展有限公司	开发产品	银久科技产业园一期	已完工	研发楼	3335.78	-
		开发成本	银久科技产业园二期	在建	研发楼	70787.20	含地下面积

II、汉川金山房地产有限公司

序号	公司名称	资产类别	项目名称	项目状态	存货业态	土地/房产面积 (m ²)	备注
1	汉川金山房地产有限公司	开发成本	原油嘴油泵厂项目	预付款	预付款	97696.00	土地未取得
			银湖天街一期项目	在建	商铺、住宅	55471.53	-
			银湖城项目	在建	商铺、住宅	259753.62	车位 208 个
			福星城 D6 项目	在建	商铺、住宅	13976.00	-
			银湖城三期项目	在建	住宅	67455.51	代建项目
2	仙桃市银湖房地产有限公司	开发产品	仙桃福星城项目	完工	商铺、住宅	46404.71	-
		开发成本	待开发商住项目	空地	待开发土地	28749.92	土地面积
				空地	待开发土地	32259.94	土地面积
3	监利银湖房地产有限公司	开发产品	监利银湖城项目一期	完工	商铺、住宅	16691.32	部分已结转
		开发成本	监利银湖城项目二期	在建	商铺、住宅	110577.81	地下车位 271 个

(2)、固定资产—房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产见下表：

序号	公 司 名 称	坐 落 位 置
1	武汉银湖科技发展有限公司	第 1-26 项位于武汉市东西湖区七雄路西、革新大道北；第 27-35 项位于武汉市东西湖区东西湖区国营慈惠农场渔门径大队。
2	武汉银湖海峡科技发展有限公司	武汉市东西湖区七支沟东、团结大道北

◆武汉银湖科技发展有限公司纳入评估范围的房屋建筑物为：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	武房商证东字第 2013002845 号	公司食堂	钢混	2010 年 2 月	456.53
2	武房商证东字第 2013002842 号	银海物业办公楼-服务间 1	钢混	2010 年 2 月	19.58
3	武房商证东字第 2013002843 号	银海物业办公楼-服务间 2	钢混	2010 年 2 月	19.58
4	武房商证东字第 2013002844 号	银海物业办公楼-服务间 3	钢混	2010 年 2 月	99.47
5	武房商证东字第 2013002869 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 1	钢混	2010 年 2 月	108.56
6	武房商证东字第 2013002870 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 2	钢混	2010 年 2 月	105.69
7	武房商证东字第 2013002871 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 3	钢混	2010 年 2 月	57.34
8	武房商证东字第 2013002872 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 4	钢混	2010 年 2 月	105.69
9	武房商证东字第 2013002873 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 5	钢混	2010 年 2 月	83.04
10	武房商证东字第 2013002874 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 6	钢混	2010 年 2 月	105.69
11	武房商证东字第 2013002875 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 7	钢混	2010 年 2 月	83.04
12	武房商证东字第 2013002876 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 8	钢混	2010 年 2 月	105.69
13	武房商证东字第 2013002877 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 9	钢混	2010 年 2 月	105.69
14	武房商证东字第 2013002878 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 10	钢混	2010 年 2 月	87.95
15	武房商证东字第 2013002879 号	银湖科技办公楼-4 层办公室 11	钢混	2010 年 2 月	108.92
16	武房商证东字第 2013002858 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 1	钢混	2010 年 2 月	108.56
17	武房商证东字第 2013002859 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 2	钢混	2010 年 2 月	105.69
18	武房商证东字第 2013002860 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 3	钢混	2010 年 2 月	57.34
19	武房商证东字第 2013002861 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 4	钢混	2010 年 2 月	105.69
20	武房商证东字第 2013002862 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 5	钢混	2010 年 2 月	83.04
21	武房商证东字第 2013002863 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 6	钢混	2010 年 2 月	105.69
22	武房商证东字第 2013002864 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 7	钢混	2010 年 2 月	83.04
23	武房商证东字第 2013002865 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 8	钢混	2010 年 2 月	105.69
24	武房商证东字第 2013002866 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 9	钢混	2010 年 2 月	105.69
25	武房商证东字第 2013002867 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 10	钢混	2010 年 2 月	87.95
26	武房商证东字第 2013002868 号	银湖科技办公楼-5 层办公室 11	钢混	2010 年 2 月	108.92
27	武房商证东字第 2008001564 号	中小企业城办公室1栋3层活动室1	钢混	2007 年 12 月	91.35
28	武房商证东字第 2008001565 号	中小企业城办公室1栋3层活动室2	钢混	2007 年 12 月	86.83
29	武房商证东字第 2008001566 号	中小企业城办公室1栋3层活动室3	钢混	2007 年 12 月	92.37
30	武房商证东字第 2008001567 号	中小企业城办公室1栋3层活动室4	钢混	2007 年 12 月	92.37
31	武房商证东字第 2008001568 号	公寓楼1号楼2单元601	钢混	2007 年 12 月	92.96
32	武房商证东字第 2008001569 号	公寓楼1号楼2单元602	钢混	2007 年 12 月	99.95
33	武房商证东字第 2008001570 号	公寓楼1号楼2单元辅助用房2层201	钢混	2007 年 12 月	92.96
34	武房商证东字第 2008001571 号	公寓楼1号楼2单元辅助用房3层301	钢混	2007 年 12 月	92.96
35	武房商证东字第 2008001572 号	公寓楼1号楼3层辅助用房04号	钢混	2007 年 12 月	21.96
合 计					3473.47

房屋建筑物均为企业自行开发，目前仅取得了武汉市商品房权属证明书，房屋所有权证及土地使用权证正在办理中。

第 1-26 项房屋均位于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，该楼栋为一栋 24 层钢混结构房屋，设计用途工、交、仓，实际用途为办公，土地用途为工业，性质为国有出让。房屋外墙为贴墙砖，防盗门、塑钢窗，内墙刷涂料、局部为墙面砖，地面为地砖、室内为木地板，天棚吊顶，电梯 2 部。第 1 项目前作用食堂，第 2-4 项作为海峡创业城项目的物业用房，第 5-26 项用作武汉银湖科技发展有限公司的办公用房。

第 27-30 项房屋位于东西湖区国营慈惠农场中小企业城辅助用房 1 栋，该楼栋为一栋 6 层钢混结构房屋，设计用途工、交、仓，实际用途为办公，土地用途为工业，性质为国有出让。房屋外墙为贴墙砖，防盗门、塑钢窗，内墙刷涂料、局部为墙面砖，地面为地砖、室内为木地板，天棚吊顶。该四间连通后作为中小企业城项目的办公用房。

第 31-35 项房屋位于东西湖区国营慈惠农场中小企业城公寓楼 1 栋，该楼栋为一栋 6 层钢混结构房屋，设计用途工、交、仓，实际用途为住宅，土地用途为工业，性质为国有出让。房屋外墙为贴墙砖，防盗门、塑钢窗，内墙刷大白，简单装修通水通电，目前用作员工宿舍或空置。截至评估基准日，以上房屋均无抵押、担保等他项权利存在。

◆武汉银湖海峡科技发展有限公司纳入评估范围的房屋建筑物为：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	武房商证东字第 2013006991 号	海峡创业城二期 6-1-1	钢混	2012 年 12 月	109.14
2	武房商证东字第 2013006992 号	海峡创业城二期 6-1-2	钢混	2012 年 12 月	109.41
3	武房商证东字第 2013006993 号	海峡创业城二期 6-1-3	钢混	2012 年 12 月	66.98
4	武房商证东字第 2013006994 号	海峡创业城二期 6-1-4	钢混	2012 年 12 月	71.71
5	武房商证东字第 2013006996 号	海峡创业城二期 6-1-6	钢混	2012 年 12 月	113.87
合 计					471.11

房屋建筑物均为企业自行开发，目前仅取得了武汉市商品房权属证明书，房屋所有权证及土地使用权证正在办理。房屋为一栋 18 层钢混结构房屋，设计用途为工、交、仓，实际用途为办公，土地用途为工业，性质为国有出让。房屋外墙为贴墙砖，防盗门、塑钢窗，内墙刷涂料、水泥、地砖地面，简装修。截至评估基准日，以上房屋均无抵押、担保等他项权利存在。

(3)、固定资产—设备类资产

纳入本次评估范围的设备资产基本情况如下：

车辆为武汉银湖科技发展有限公司 1 辆 SUV 商务车和武汉银湖金泉科技开发有限

公司 2 辆进口轿车。电子设备有电脑、复印机、打印机、空调等电子及其他办公用设备。该公司电子设备主要分布于各项目公司相关科室，设备保养情况总体一般。

(4)、投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产明细情况如下表：

序号	公司名称	资产类别	数量(个)	账面价值(元)
1	汉川金山房地产有限公司	投资性房地产	493	34,510,000.00
2	仙桃市银湖房地产有限公司	投资性房地产	305	21,350,000.00
3	武汉银湖科技发展有限公司	投资性房地产	347	19,085,000.00
4	武汉银湖海峡科技发展有限公司	投资性房地产	292	14,600,000.00
5	孝感银湖科技有限公司	投资性房地产	112	5,600,000.00
	小计		1549	95,145,000.00

投资性房地产类资产分布位置如下：

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
		银湖天街地下车位	汉川市仙女山街道办事处仙女大道
2	仙桃市银湖房地产有限公司	地下车位	仙桃市沙嘴办事处黄金大道北侧
3	武汉银湖科技发展有限公司	海峡一期地下车位	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	海峡一期地下车位	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	企业城地下车位	孝感市孝汉大道与纵四号路交汇处

以上投资性房地产均为地下车位，位于地下一层，均由企业自行开发的房地产存货转入。

(四) 其他事项

1、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估，企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

2、以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的审计后”各类资产及负债评估申报明细表”为准。本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日 2015 年 3 月 31 日各项资产及负债账面值引用众环海华会计师事务所(特殊普通合伙) 2015 年 4 月 13 日出具的众环审字(2015) 011148 号标准无保留意见审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2015 年 3 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、资产评估业务约定书。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
- 4、《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 12 号，2005 年 8 月 25 日）；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院 2000 年第 294 号令）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 72 号，2007 年 8 月 30 日）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 256 号，1998 年 12 月 27 日）；

9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

10、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105 号）；

11、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

12、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年第 538 号令）。

（三）准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号，[2011]230 号修订）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号，[2011]230 号修订）；

5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号，[2011]230 号修订）；

6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；

8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；

9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；

10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；

11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；

12、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；

13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56 号）；

14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

15、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

16、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；

17、《投资性房地产评估指导意见》；

18、《企业会计准则》（2006）；

19、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2014》；

20、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》。

（四）权属依据

1、企业营业执照；

- 2、土地和房产权属证明文件；
- 3、车辆行驶证及相关权属证明。

（五）取价依据

- 1、《中国城市地价动态监测》；
- 2、中国人民银行关于调整各项存款及贷款利率的通知；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
- 4、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 5、《湖北省土地管理实施办法（第二次修正）》；
- 6、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（省政府 45 号令）；
- 7、《武汉市人民政府关于实施武汉市 2011 年土地级别与基准地价标准的通知》（武政〔2011〕51 号）；
- 8、《武汉市远城区土地定级与基准地价评估更新》；
- 9、《东湖新技术开发区基准地价表》（2012 年 6 月）。
- 10、湖北各地有关房地产市场的行情统计资料和房地产税费缴纳标准。
- 11、《关于调整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 2012 年第 12 号）；
- 12、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；《电脑报》等价格资料；网上询价；
- 13、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 14、被评估单位提供的购房合同、施工合同、有关决算书及预（结）算书等工程建设资料；
- 15、被评估单位提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》及其他法律凭证资料；
- 16、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 17、评估人员现场踏勘调查所得到的有关资料以及评估机构掌握的地价相关资料和其它资料；评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

（一）评估基本方法及评估方法选择

根据《资产评估准则—企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。市场法适用条件为市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例，一般需具备 3 个可比条件的交易案例，目前在国内很难找到同等资产规模、相同业绩、未来成长性相似的转让案例，更无法获知转让案例企业具体的财务报表信息资料，因此无法采用市场法进行评估。

收益法是指通过估算被评估企业未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值，以确定评估对象价值的评估方法。它的评估对象是企业的整体获利能力，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。福星银湖控股有限公司为控股投资型企业，下属子公司为房地产开发企业，主要业务为房地产开发、商品房销售和工业厂房销售。子公司的在建项目和拟开发项目，本次评估已采用假设开发法进行评估，因此无须再采用收益法对企业进行整体评估。

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，合理识别、评估、汇总企业表内及表外各项资产负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值=各单项资产评估价值之和—各项负债评估价值之和。

在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

（二）评估的具体方法

企业价值评估中的资产基础法，是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

按照国家有关法律法规以及资产评估准则的要求，根据不同的资产类别，以及委估资产市场资料和相关参数的收集条件，分别采用不同的方法进行评估。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

2、关于存货（开发成本和开发产品）的评估

对具有实物形态的流动资产（存货），根据企业申报的各类存货明细项目及有关会计资料，在明细账、总账、会计报表核对相符的基础上，了解企业存货核算的内容，对存货账面价值进行核实。福星银湖控股有限公司各子公司的存货为开发成本和开发产品，根据委估资产特点以及评估人员的分析判断，开发成本、开发产品采用假设开发法、市场法及基准地价系数修正法进行评估。

（1）开发产品的评估方法

开发产品，即已经完工的开发产品，估价对象所在区域有同类房地产交易案例，适宜采用市场法进行评估。

市场法，也称市场比较法，是根据替代原则，将评估对象与在较近时期内已经发生交易的类似交易实例进行对照比较，并根据类似交易实例已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素等差别，修正得出评估对象的评估基准日价格的方法。市场法根据产品的市场销售价格，扣除与销售有关的费用、税金（含营业税、土地增值税和企业所得税）、部分利润计算。基本公式如下：

开发产品评估值=销售收入-销售管理费用-销售税费-土地增值税-企业所得税-部分净利润额

（2）开发成本的评估方法

对于尚未完工的在建工程，具有投资开发或再开发潜力，适宜采用假设开发法进行评估；在估价对象所在区域同类房地产交易中，基本没有类似的在建工程出售交易案例，不宜采用市场法；而且估价对象难以产生收益且无收益的潜力，也不宜采用收益还原法；综上所述，对尚未完工的在建工程项目采用假设开发法进行评估。

对于正常的待开发土地，考虑到其目前的状态为空地，具有投资开发或再开发潜力，适宜采用假设开发法进行评估，同时考虑到估价对象所在土地市场近来比较活跃，有类似成交案例，可以采用市场法进行评估，综上所述，对上述待开发土地采用假设

开发法及市场法进行评估。

对于较为特殊的武汉珈伟光伏照明有限公司待开发土地，由于截至评估基准日武汉珈伟光伏照明有限公司工业用地分割销售方案尚待政府相关部门批准，因此本次评估对委估宗地仍按生产性不可分割销售用途进行评估。估价对象所在土地市场近来比较活跃，有类似成交案例，可以采用市场法进行评估，同时考虑到估价对象在基准地价覆盖范围内，故可以采用基准地价系数修正法进行评估，综上所述，对上述待开发土地采用市场法及基准地价系数修正法进行评估。

◆假设开发法

假设开发法，又称剩余法、预期开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。假设开发法的基本公式：

开发成本价值=开发完成后的房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润-取得待开发房地产的税费

房地产开发具有周期长的特点，其开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、开发完成后的房地产价值等实际发生的时间不尽相同，特别是大型的房地产开发项目。因此，运用假设开发法估价必须考虑资金的时间价值。考虑资金的时间价值可有两种不同的方式：一是折现的方式，这种方式下的假设开发法称为现金流量折现（动态法）；二是计算利息的方式，这种方式下的假设开发法称为传统方法（静态法）。

本次评估采用动态法（现金流量折现法）确定评估值。计算公式如下：

评估值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-销售管理费用现值-销售费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值。

由于本次评估采用的是现金流量折现法，则需求取房地产的折现率。

本次估价根据当地房地产市场上同类房地产项目的平均收益率，采用累加法确定。累加法是将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到折现率的方法。无风险报酬率也称为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本。风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，

即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对委估宗地自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。本折现率的确定已包含工程建设期利息及开发利润。

累加法的一个细化公式为：

折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中：A、投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资；

B、管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理者有所补偿。房地产要求的管理工作一般高过存款、证券；

C、缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱；

D、投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。因此，针对投资委估宗地可以获得的额外好处，投资者之间竞争的结果也会要求作相应的扣减。

各项数值的取值过程：

A、无风险报酬率：选用同期中国人民银行公布的一年期商业银行存款利率。目前中国人民银行公布的一年定期存款年利率为 2.5%，故无风险报酬率取 2.5%。

B、投资风险补偿率：根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为投资风险补偿率的取值范围为 0%-15%，而影响投资风险补偿率主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟程度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。估价人员通过对这些影响因素分析判断，得出投资风险补偿率。

C、管理风险补偿率：根据估价人员调查相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为管理负担补偿率的取值范围在 0%—4%，而影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等。估价人员通过对这些影响因素分析判断，得出管理风险补偿率。

D、缺乏流动性补偿：根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，委估宗地拟建成建筑物为通用性物业，在市场上能自由出售，处于活跃市场状

态，不受管制，考虑这些因素判定缺乏流动补偿率。

E、投资带来的优惠率：根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，委估宗地作为房地产或土地较易于获得金融机构的抵押贷款支持，考虑此项因素，得出投资带来的优惠率。

根据以上取值过程，并结合项目实际情况，得出各项目折现率。

◆市场法，又称市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。市场比较法的计算公式如下：

待估宗地价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

$$V=VB \times A \times B \times C \times D$$

式中：V—待估宗地价格；

VB—可比实例交易价格；

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

◆基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗委估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与委估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P_i = P \times (1+K) \times \prod S$$

其中：P_i—委估宗地价格

P—委估宗地对应的基准地价

K—委估宗地全部地价区位、个别影响因素总修正值

$\prod S$ —委估宗地其他因素修正系数的乘积

$$K = \sum_{i=1}^n k_i$$

k_i —第 i 个委估宗地区位因素的修正系数

3、关于固定资产—设备类资产的评估

根据委估资产的特点，确定采用重置成本法评估。现行市场参考单价的确定：现行市场参考单价含增值税，由于被评估单位为房地产开发企业，非增值税一般纳税人，所购国产机器设备增值税进项税不能够抵扣，故设备类资产重置价值均包含增值税。

1、重置全价的确定

①机器设备和电子设备

电子设备以询市价为主，询价的主要来源：一是经过分析核实的《2014 中国机电产品报价手册》的价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查询专业网站公开发布的价格资料。

现行市场参考单价的确定：现行市场参考单价含增值税，因福星银湖控股有限公司及其子公司不属于增值税一般纳税人，所购国产机器设备增值税进项税不能够抵扣，故机器设备的重置价值中包含增值税。

对于已停产、市场已不再流通的设备，市场上又无相同新商品出售的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。或采用二手市场价进行评估。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

运用公式：

重置全价=现行市场参考单价×(1+运杂、设备基础、安装调试费率)+资金成本

本次评估设备购置和安装周期短，金额不大，不考虑资金成本。

②运输车辆

运输车辆按全新车辆的现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费和检测费等确定重置成本。计算公式：

重置成本=现行市场价格（含税价）+购置税+牌照费等费用

2、成新率的确定

一般采用年限法。从维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率，年限法的成新率计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%，或：

成新率=[依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗]

A、机器设备和电子设备：

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算出设备的成新率，其计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

对单台价值量不高电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

本次评估的淘汰闲置机器和电子设备考虑功能性贬值和经济性贬值，成新率一般取 15%。报废待处理设备评估值按残余价值计算，报废待处理设备残余价值应不低于可回收废旧材料的价值。

B、运输车辆

对运输车辆成新率的确定，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废规定》规定的寿命年限、已行驶里程和现场勘察的实际车况综合确定。非营运小型客车取消使用年限限制，行使里程参考值改为 60 万公里。

计算公式： 行驶里程成新率=尚可行驶里程/规定报废里程×100%

3、确定评估值

评估值=重置全价×成新率

4、关于固定资产—房产类资产的评估

根据评估目的及评估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。由于评估对象房屋为自用办公及生产厂房，自用办公与生产厂房收益不易剥离，不适合采用收益法进行评估；评估人员未能够收集到评估

对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，不具备运用成本法对评估对象的市场价格进行评估条件；再由于能够收集到该区域内自用办公及生产厂房与其类似的市场交易案例，适合采用市场比较法。本次评估根据委估对象的实际情况，对房屋建筑物类资产评估采用市场法。

（1）市场法的概念、原理及适用条件

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有交易性的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

（2）基本步骤说明

运用市场法估价一般分为下列 7 个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

（3）评估方法及选择依据

由于委托评估资产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价（A）+修正后单价（B）+修正后单价（C）]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

5、关于长期股权投资的评估

对子公司的评估，评估人员先对被投资单位采用资产基础法进行整体资产评估，再根据投资方所占份额乘以被投资企业整体评估后的股东全部权益价值确定该长期股权投资的股权价值。

6、关于投资性房地产的评估

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、企业拥有并已出租的建筑物。但不包括自用房地产，即为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产和作为存货的房地产。对投资性房地产，一般采用市场法和收益法评估，

地下车位目前的市场案例较少。根据被评估单位提供的相关资料，该部分地下车位属于开发商自管产，主要用于日常出租，收取管理费及日常维护费，故本次评估对其采用投资性房地产采用收益法评估。

◆收益法

①收益法的概念、原理及适用条件

收益法也称收益资本化法、收益还原法，是在求取评估对象房地产价格时，运用适当还原率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估时点上的现值，求其之和来确定评估对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

②基本步骤说明

运用收益法估价一般分为下列 4 个步骤：1.搜集并验证与评估对象未来预期收益有关的数据资料，如评估对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；2.预测评估对象的未来收益(如净收益)；3.求取报酬率或资本化率、收益乘数；4.选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

③评估方法

根据评估人员对出租方和市场的调查，净收益以等比速度递增，因此本次评估涉及收益法公式的计算公式为：

$$V=A/(Y-g) / \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

其中：V - 房地产在评估基准日的收益价格

A - 房地产的年净收益

Y - 房地产的报酬率

g - 净收益逐年递增的比率

n - 房地产的收益年限

7、关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要是办公室装修费。评估人员查看了明细账和原始凭证等资料，了解费用原始发生额、摊销期限和尚存受益期限。通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，以经核实后的原始入帐价值为基础，再按评估确认的摊余年限确认评估值。

8、关于递延所得税的评估

递延所得税资产是因会计准则规定与税法规定不同，导致资产的账面价值与其计税基础出现差异，这种暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，是可在以后年度进行抵扣的应纳所得税额。

评估人员对于递延所得税，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。待税务部门对福星银湖控股有限公司及其子公司税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应作相应调整。

9、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段

（1）我公司接受福星惠誉房地产有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的福星银湖控股有限公司产权界定、资产构成、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

（2）签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

（3）在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写

“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成四个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房屋建筑物及土地组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

(5) 进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

(二) 现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对企业申报的开发成本，具体包括土地征用及拆迁补偿、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费等，评估人员根据企业申报的评估明细表进行全面的清查核实。对土地使用权的清查，根据估价对象的具体情况，核实了土地的登记状况、土地的权利状况及地上附着物状况，考虑了对地价有影响的各种因素，如：地理位置与自然环境、行政区划、经济发展和产业布局、土地供给状况及历史文化背景、区域经济地理位置、区域交通状况、区域基础设施以及个别因素等。评估人员对权证进行了核实并取得复印件，对其历史来源情况进行了调查，并进行必要的勘察鉴定，深入现场，核实四至、红线范围，勘察其周边环境，查验企业提供的有关土地取得的相关资料，并将勘察情况及勘察结果详细记入《土地使用权现场勘察记录表》中，作为评估计算的主要依据；对前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费等项目，核对工程设计、施工、采购合同，审查账目，检查开发成本中的成本、费用支出的真实性，并对所有在建项目进行现场勘查，确定完工程度，了解工程质量及付款情况。

对开发产品，在被评估单位资产清查的基础上，评估人员会同企业有关人员根据企业提供的存货—产成品（开发产品）申报明细表资料对存货—产成品（开发产品）资产进行了清查核实，根据被评估单位提供的房屋建筑物资产申报评估明细表核实房

屋坐落位置、房产证号、房屋使用性质等，对房屋产权进行界定。对房屋建筑物的使用功能、施工年月、实际用途、建筑结构、装饰、设备装置、面积、使用完好状况、收益状况等内容，会同有关技术人员现场调查核实，并作好记录，对实地调查发现差异及时进行调整，做到表、实相符。

对投资性房地产，主要是地下车位，在被评估单位有关人员陪同下，评估人员对福星银湖控股有限公司及其子公司的投资性房地产评估申报明细表所列的投资性房地产类资产 100%进行清查核实。明细表所列示的投资性房地产项目、名称、建筑面积与实际情况一致。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

对长期投资，评估人员查阅了相关投资协议、被投资公司章程，其他相关财务资料等对各项投资进行核实。

对长期待摊费用，本次评估的长期待摊费用主要为办公室装修的摊余价值，评估人员首先将申报表与会计报表、明细账进行核对，对长期待摊费用的摊销情况、资产使用情况进行了核实。

对递延所得税，评估人员在会计师审计结论的基础上，按照税法规定和企业会计准则的有关要求，计算复核了上述项目的计税基础和暂时性差异的计算确定过程，审查复核了企业有关财务资料、经营情况和税务文件等相关原始资料。

（三）评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰

写资产评估报告初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式评估报告。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

1、一般性假设

①福星银湖控股有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

②福星银湖控股有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④假设 2015 年 4 月起，福星银湖控股有限公司所处房地产行业宏观环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因宏观环境的变化而急剧下降，因政策干预而大幅萎缩；房产能实现正常销售，即不受开发成本、城市规划等政策的限制，并且能获取正常的开发利润；

⑤假设相关单位提供的资料真实；

⑥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、针对性假设

①假设福星银湖控股有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

②福星银湖控股有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③福星银湖控股有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④福星银湖控股有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、销

售资料真实、准确、完整；

⑤本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项在评估基准日后可能发生的对评估结论的影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对福星银湖控股有限公司经审计的全部资产及相关负债进行了评估。

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，福星银湖控股有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 3 月 31 日所表现的市场价值，详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

（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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	0.03	0.03		
2	非流动资产	36,014.92	70,660.91	34,645.99	96.20
3	其中：长期股权投资	36,014.92	70,660.91	34,645.99	96.20
4	固定资产				
5	在建工程				
6	无形资产				
7	长期待摊费用				
8	递延所得税资产				
9	其他非流动资产				
10	资产总计	36,014.95	70,660.94	34,645.99	96.20
11	流动负债	10,009.81	10,009.81		
12	负债总计	10,009.81	10,009.81		
13	净 资 产（所有者权益）	26,005.14	60,651.13	34,645.99	133.23

即：福星银湖控股有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 3 月 31 日的所表现的市场价值为：总资产评估值 70,660.94 万元，增值 34,645.99 万元，增值率 96.20%；总负债评估值 10,009.81 万元，无增减值；股东全部权益（净资产）评估值 60,651.13 万元，增值 34,645.99 万元，增值率 133.23%。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。评估报告使用者应注意以下的特别事项对评估结论所产生的影响(包括但不限于)：

1、福星银湖控股有限公司及其子公司所有权或使用权受到限制的货币资金。

项 目	期末账面余额	受限原因
货币资金	74,265,258.08	保证金
合 计	74,265,258.08	-

2、截止评估基准日，纳入本次评估范围的固定资产-房屋建筑物仅取得了武汉市商品房权属证明书，房屋所有权证及土地使用权证正在办理中。

3、截止 2015 年 3 月 31 日，福星银湖控股有限公司及其子公司为购房客户提供按揭担保 78,280,000.00 元。

4、福星银湖控股有限公司子公司汉川金山房地产有限公司 2014 年 3 月从中国银行孝感市分行借入 7000 万元（截止评估基准日借款余额 6300 万元），汉川金山房地产有限公司以位于汉川市滨湖大道以东、涵闸河以北的土地使用权（土地使用权证号为川国用（2013）第 1218 号，宗地面积 51922.1 平方米）提供抵押。抵押权人为中国银行孝感市分行。

5、福星银湖控股有限公司的子公司汉川金山房地产有限公司之子公司监利银湖房地产有限公司于 2014 年 3 月 20 日与中国农业银行股份有限公司监利县支行共同签署《固定资产借款合同》。双方约定，监利银湖房地产有限公司向中国农业银行股份有限公司监利县支行申请人民币 15,000 万元的房地产开发贷款，期限为 36 个月，利率采用中国人民银行同期基准利率上浮 20%的固定利率。同日，武汉银湖科技发展有限公司、汉川金山房地产有限公司联合与中国农业银行股份有限公司监利县支行签订最高额保证合同，约定为最高余额为 20,000 万元的贷款提供连带责任保证，保证期间为 2014 年 3 月 20 日至 2017 年 3 月 19 日。同时，监利银湖房地产有限公司以位于监利县红城乡赵夏村的“监利·银湖城”项目的土地使用权（土地使用权证号为监国用（2012）第 200500007 号，面积 49555.11 平米）和 5488.36 平米的商服、住宅用房提供抵押。后经两次归还借款及解押，截止至评估基准日 2015 年 3 月 31 日，监利银湖房地产有限公司借款 13500 万元，变更后继续用于抵押的在建工程建筑面积为 1979.76 平米。

6、武汉银湖科技发展有限公司之子公司武汉银久科技发展有限公司委估存货开发项目中开发产品（一期 4#、6#楼）和二期（1#、2#、3#、5#楼）中有部分在建房地产办理了抵押，抵押合计房屋总建筑面积为 30522.97 平方米，共 107 套，抵押权人为武汉农村商业银行股份有限公司东西湖支行，抵押期限自 2014 年 8 月 4 日至 2016 年 8 月 3 日。

7、2012 年 12 月，鹰潭市锦恒投资有限合伙企业与福星银湖控股有限公司签订对武汉银湖科技发展有限公司《增资合同》，合同编号 JXGH2012WHYH06。合同约定，武汉银湖科技发展有限公司的注册资本由 2 亿元增加至 3.9 亿元。新增的注册资本 1.9 亿元，全部由鹰潭市锦恒投资有限合伙企业认缴。同时，鹰潭市锦恒投资有限合伙企业另向武汉银湖科技发展有限公司支付 1.1 亿元，作为资本公积金。增资完成后，福星银湖控股有限公司出资 2 亿元，持有武汉银湖科技发展有限公司 51.28%股权；鹰潭市锦恒投资有限合伙企业出资 1.9 亿元，持有武汉银湖科技发展有限公司 48.72%股权。

2012 年 12 月，鹰潭市锦恒投资有限合伙企业与福星银湖控股有限公司签订《股权转让协议》，协议编号 JXGH2012WHYH07。协议约定，鹰潭市锦恒投资有限合伙企业将其通过增资后取得的武汉银湖科技发展有限公司 48.72%股权转让给福星银湖控股有限公司。鹰潭市锦恒投资有限合伙企业以 3 亿元人民币股本金及溢价将其持有的全部股权转让给福星银湖控股有限公司，福星银湖控股有限公司自增资款交付日起满 24 个月之日、满 30 个月之日、满 36 个月之日分别向鹰潭市锦恒投资有限合伙企业支付 1 亿元。

2012 年 12 月，福星银湖控股有限公司与鹰潭市锦恒投资有限合伙企业签订《股权质押合同》，合同编号 JXGH2012WHYH13。合同约定，福星银湖控股有限公司将其持有的武汉银湖科技发展有限公司 51.28%股权出质给鹰潭市锦恒投资有限合伙企业。福星银湖控股有限公司在合同签订后，已在工商行政主管机构办理完毕出质登记及其他相关手续，使鹰潭市锦恒投资有限合伙企业取得质权，并将质权凭证交与鹰潭市锦恒投资有限合伙企业。

2012 年 12 月，武汉银湖科技发展有限公司与鹰潭市锦恒投资有限合伙企业签订《保证合同》，合同编号 JXGH2012WHYH15。合同约定，武汉银湖科技发展有限公司为保障鹰潭市锦恒投资有限合伙企业在与福星银湖控股有限公司签订的《股权转让协议》合同项下权利的实现，同意为福星银湖控股有限公司向鹰潭市锦恒投资有限合伙

企业履行《股权转让协议》合同规定的债务提供连带责任保证担保，鹰潭市锦恒投资有限合伙企业同意接受该保证。

2012 年 12 月，鹰潭市锦恒投资有限合伙企业与中国工商银行股份有限公司湖北孝感分行、仙桃银湖科技有限公司签订了《抵押委托代理合同 II》，合同编号 JXGH2012WHYH10。合同约定，鹰潭市锦恒投资有限合伙企业委托中国工商银行股份有限公司湖北孝感分行作为代理人以其下属的工行孝感长征支行的名义代理鹰潭市锦恒投资有限合伙企业与仙桃银湖科技有限公司签订抵押合同，将抵押权登记在名义抵押权人孝感长征支行名下。

2012 年 12 月，中国工商银行股份有限公司孝感长征支行与仙桃银湖科技有限公司签订了《土地使用权抵押合同 II》，合同编号 JXGH2012WHYH12。合同约定，仙桃银湖科技发展有限公司为保障鹰潭市锦恒投资有限合伙企业在与福星银湖控股有限公司签订的《股权转让协议》合同项下权利的实现，同意以位于仙桃市龙华山办事处和平路西侧的两块土地的土地使用权（土地面积为 58618.18 平米，权属证书编号为仙国用（2012）第 3582 号《国有土地使用权证》；土地面积为 266602.7 平米，权属证书编号为仙国用（2012）第 3583 号《国有土地使用证》）作为抵押物为鹰潭市锦恒投资有限合伙企业设定抵押，对福星银湖控股有限公司向鹰潭市锦恒投资有限合伙企业履行《股权转让协议》合同规定的债务提供担保。

2013 年 1 月，鹰潭市锦恒投资有限合伙企业与中国工商银行股份有限公司湖北孝感分行、孝感银湖科技有限公司签订了《抵押委托代理合同 III》，合同编号 JXGH2012WHYH18。合同约定，鹰潭市锦恒投资有限合伙企业委托中国工商银行股份有限公司湖北孝感分行作为代理人以其下属的工行孝感长征支行的名义代理鹰潭市锦恒投资有限合伙企业与孝感银湖科技有限公司签订抵押合同，将抵押权登记在名义抵押权人孝感长征支行名下。

2013 年 1 月，中国工商银行股份有限公司孝感长征支行与孝感银湖科技有限公司签订了《土地使用权抵押合同 III》，合同编号 JXGH2012WHYH19。合同约定，孝感银湖科技有限公司为保障鹰潭市锦恒投资有限合伙企业在与福星银湖控股有限公司签订的《股权转让协议》合同项下权利的实现，同意以位于孝感市经济开发区纵 5 号以西，孝汉大道以南的土地使用权（土地面积为 90696.2 平米，权属证书编号为孝开国用（2010）第 1-22 号《国有土地使用证》）作为抵押物为鹰潭市锦恒投资有限合伙企业

设定抵押，对福星银湖控股有限公司向鹰潭市锦恒投资有限合伙企业履行《股权转让协议》合同规定的债务提供担保。

2013 年，仙桃银湖科技有限公司变更了抵押物项下部分国有土地的规划用途，并将抵押物项下土地由 2 个地块分割为 5 个地块。同时，孝感长征支行与仙桃银湖科技有限公司签订了《<土地使用权抵押合同 II>之补充协议一》，协议编号：JXGH2012WHYH12-1。合同约定，仙桃银湖科技有限公司将抵押物变更为分割后的 5 个地块中的 2 块工业用地（土地面积为 58618.18 平米，权属证书编号为仙国用（2012）第 3582 号《国有土地使用权证》；土地面积为 198910.85 平米，权属证书编号为仙国用（2013）第 2057 号《国有土地使用证》），孝感长征支行予以同意。

综上所述，该笔增资事项实质为明股实债，本次评估，评估人员依据实质重于形式的原则，先对子公司武汉银湖科技发展有限公司进行整体评估，将评估后的净资产扣减归属于名义股东鹰潭市锦恒投资有限合伙企业的 3 亿本金和按约定条件计算的 9,252,508.30 元溢价款后，视同武汉银湖科技发展有限公司是福星银湖控股有限公司的全资子公司来评估福星银湖控股有限公司持有的武汉银湖科技发展有限公司股权。

8、2010 年 7 月，福星银湖控股有限公司的子公司武汉银湖科技发展有限公司与武汉楚天激光（集团）股份有限公司签订合作开发“武汉光谷激光国际总部基地”协议，武汉银湖科技发展有限公司持有及分享合资公司武汉银楚星科技开发有限公司股权及利润 51.00%，楚天激光公司持有及分享合资公司武汉银楚星科技开发有限公司股权及利润 49.00%；另外，武汉银湖科技发展有限公司需向项目介绍方武汉红桃开药业股份有限公司支付相当于武汉银湖方面享有开发项目净利润的 15%的介绍费，该利润在项目开发结束后一年内结算，武汉银湖科技发展有限公司账面没有反映该项负债。本次评估，评估人员在对武汉银湖科技发展有限公司评估时已经预提了该笔介绍费。

9、武汉银久科技发展有限公司的股东为武汉银湖科技发展有限公司、武汉金红阳科技开发有限公司和武汉长久生物药业有限公司，其中：武汉银湖科技发展有限公司持股比例为 63.65%，武汉金红阳科技开发有限公司持股比例为 31.31%，武汉长久生物药业有限公司持股比例为 5%。武汉银湖科技发展有限公司与武汉长久生物药业有限公司于 2011 年 1 月 28 日签订的《关于合作开发湖北长久生物药业工业园协议书》的补充协议，协议约定武汉银湖科技发展有限公司保证武汉长久生物药业有限公司获得税后利润人民币 6500 万元，并无偿补偿武汉长久生物药业有限公司不少于一千平

米的建筑面积（2#17层）和两个停车位，武汉长久生物药业有限公司不再享有公司的利润分配以及其他权利和义务，剩余的项目利润按照武汉银湖科技发展有限公司 67% 和武汉金红阳科技开发有限公司 33% 进行分配。

评估人员考虑该合作项目的实际情况和房地产存货已按照假设开发法进行了评估，根据有关各方的协议约定，本着实质重于形式的原则，评估人员将上述两笔预计分配款调整计入了其他非流动负债，武汉银久科技发展有限公司扣除上述预计分配款后的净资产评估值则全部属于武汉银湖科技发展有限公司享有，而不是根据工商登记的股东持股比例进行简单的折算。经过计算分析，武汉银湖科技发展有限公司持有的该项长期股权投资评估值为 52,336,931.60 元。

10、本次评估的存货-开发产品，可供销售商品房面积是以被评估单位提供的可供销售面积为计算依据，若未来房产部门测量的面积与本次评估取定的面积不一致，则应对评估结果做相应调整。

11、本次评估存货-开发成本，房屋总建筑面积、房屋性质、销售统计数据以及可售业态等数据均以被评估单位提供的相关资料确定，若期后政府相关部门最终核定的指标与本次评估设定不一致时，则评估值需做相应调整。

12、福星银湖控股有限公司及其子公司的应交税费科目和递延所得税科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应根据稽查结论作相应调整。

13、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

14、对于本次评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、呆坏账等原因造成的资产价值变化，评估结果中已作增减值处理，企业应按现行有关规定报批后才能进行相应会计处理。

15、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

16、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2015 年 3 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

17、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下

的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

18、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上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）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。同时，本报告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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

（三）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据国家有关部门的规定，评估结果使用有效期为一年（2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 4 月 13 日，是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

[此页无正文]

法定代表人（签章）：

注册资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一五年四月十三日

第四部分、评估报告附件

一、委托方及被评估单位有关证照

二、评估对象所涉及的主要权属证明资料

（另见附册）

三、委托方和相关当事方的承诺函

资产评估委托方和被评估单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因福星惠誉房地产有限公司拟收购福星银湖控股有限公司股权事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的福星银湖控股有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方法定代表人签字：

委托方印章：

被评估单位法定代表人签字：

被评估单位印章：

二〇一五年四月一日

注册资产评估师承诺函

福星惠誉房地产有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟收购股权所涉及的福星银湖控股有限公司股东全部权益价值，以 2015 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，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：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

二〇一五年四月十三日

四、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件

五、评估对象涉及的财务资料

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联 系 人：刘迅

联系电话：(027)85826645 85834816

邮政编码：430077