



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

中国宝安集团股份有限公司拟股权  
转让涉及的威海恒运置业有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 评估报告



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国宝安集团股份有限公司拟股权  
转让涉及的威海恒运置业有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

众联评报字[2018]第 1055 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2018 年 3 月 28 日

## 目 录

第一部分、声明 .....	1
第二部分、资产评估报告摘要 .....	4
第三部分、资产评估报告正文 .....	7
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况 .....	8
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	20
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	20
十三、资产评估报告日 .....	21
第四部分、资产评估报告附件 .....	22

## 第一部分、声明

## 声 明

中国宝安集团股份有限公司：

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，其他任何机构和人员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其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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产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资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 第二部分、资产评估报告摘要

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受中国宝安集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的威海恒运置业有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的威海恒运置业有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为威海恒运置业有限公司的股东全部权益；评估范围是威海恒运置业有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及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：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，威海恒运置业有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 12,742.54 万元，总负债为 9,963.59 万元，净资产为 2,778.95 万元；评估后的股东全部权益为 10,521.36 万元，增值 7,742.41 万元，增值率 278.61 %。



七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

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。

### **第三部分、资产评估报告正文**

# 中国宝安集团股份有限公司拟股权转让涉及的威海恒运置业有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告正文

众联评报字[2018]第 1055 号

中国宝安集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的威海恒运置业有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人概况

名称：中国宝安集团股份有限公司

住所：深圳市罗湖区笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 28、29 层

统一社会信用代码：9144030019219665XD

主体类型：上市股份有限公司

法定代表人：陈政立

成立日期：1990 年 10 月 08 日

经营范围：新材料、新能源材料、新能源等高新技术产业项目的投资及经营；现代生物医药项目的投资及经营；房地产开发经营。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

## （二）被评估单位概况

公司名称：威海恒运置业有限公司

注册地址：山东省威海市南海新区滨海路南、明珠路东

法定代表人：徐剑峰

注册资本：叁仟万元整

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2016年06月20日

营业期限：2016年06月20日至2059年06月19日

经营范围：房地产开发和经营。（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）

### 1.基本情况

威海恒运置业有限公司成立于2016年6月20日，股东由中国宝安集团股份有限公司和山东宝安房地产开发有限公司组成，现注册资本为3000万元。股权结构如下：

金额单位：万元

投资者名称	2017年12月31日	
	投资金额	比例%
中国宝安集团股份有限公司	2850.00	95.00
山东宝安房地产开发有限公司	150.00	5.00
合计	3000.00	100.00

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。以1月1日至12月31日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

### 2.财务状况

公司2016年、2017年财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日
流动资产	127,821,531.12	127,425,382.54
其中：货币资金	6,082,180.58	32,912.27
其他应收款	30,560,000.00	30,560,000.00
存货	91,179,350.54	96,832,470.27
资产总计	127,821,531.12	127,425,382.54
流动负债	97,932,549.58	99,635,913.74
负债总计	97,932,549.58	99,635,913.74
股东全部权益（净资产）	29,888,981.54	27,789,468.80

经营成果如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2016 年	2017 年
营业收入		
减：营业税金及附加	41,997.00	1,528,240.00
销售费用		868.80
管理费用	69,763.76	250,301.31
财务费用	-742.30	320,102.63
营业利润	-111,018.46	-2,099,512.74
利润总额	-111,018.46	-2,099,512.74
净利润	-111,018.46	-2,099,512.74

2017 年财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“众环审字（2018）011490 号”审计报告。

### 3. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人股东、被评估单位、股权转让事宜涉及的相关单位等。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜，湖北众联资产评估公司接受中国宝安集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的威海恒运置业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是威海恒运置业有限公司股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为威海恒运置业有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，企业的资产总额为 127,425,382.54 元，负债总额 99,635,913.74 元，股东全部权益价值 27,789,468.80 元。评估范围详见下表：

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	127,425,382.54	三、流动负债合计	99,635,913.74
其中：货币资金	32,912.27	应付职工薪酬	5,667.68
其他应收款	30,560,000.00	应交税费	1,528,343.39
存货	96,832,470.27	其他应付款	98,101,902.67
		四、负债总计	99,635,913.74
二、资产总计	127,425,382.54	五、净资产（所有者权益）	27,789,468.80

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：众环审字（2018）011490号。

### 1.对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次威海恒运置业有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：存货类（开发成本）资产。

根据被评估单位提供的存货清查评估明细表，该部分资产于评估基准日的账面价值为96,832,470.27元，主要由土地出让金、相关税费及资本化利息构成。

此次清查核实的存货类资产概况如下：

威海恒运置业项目位于威海市南海新区科研路东、海景路北，由四宗相连宗地构成。截至评估基准日，该项目尚未开工建设，为待开发空地。项目对应土地使用权情况如下：

序号	不动产权证书号	性质用途	终止日期	剩余年限	证载面积
1	鲁(2016)文登区不动产权第0002158号	商住用地	2086/11/16、2056/11/16	68.88/38.88	31504.00
2	鲁(2016)文登区不动产权第0002159号	商住用地	2086/8/1、2056/8/1	68.59/38.59	31333.00
3	鲁(2016)文登区不动产权第0002162号	商住用地	2086/8/1、2056/8/1	68.59/38.59	31434.00
4	鲁(2016)文登区不动产权第0002174号	商住用地	2086/10/12、2056/10/12	68.78/38.78	34736.00
	合计	***	平均剩余年限	68.71/38.71	129007.00

根据威海市文登区国土资源局国有建设用地使用权出让合同（文登-01-2016-0180、0101、0100及0143号），项目规划条件如下：

序号	内 容	指 标
1	规划用途	主体建筑物性质：住宅 / 附属建筑物性质：商业
2	净用地面积（m <sup>2</sup> ）	129007.00
3	容积率	1.4
4	建筑密度	25%
5	绿化率	30%
6	总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	180609.80
7	其中：商业	18058.60
8	住宅	162009.37
9	配套公建	541.83

### 2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

#### （1）企业申报的账面记录的无形资产情况

未申报。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产情况

未申报。

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 2017 年 12 月 31 日各项资产及负债账面值引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环审字（2018）011490 号”审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人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资产评估委托合同中确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与企业财务报告期相衔接；
- (二) 与委托人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。

#### 六、评估依据

##### (一) 行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与中国宝安集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

##### (二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；

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，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

3.《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，自2016年12月1日起施行）；

4.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

5.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）；

6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行）；

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起执行）；

8.《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第72号，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

9.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，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）；

10.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订）；

11.《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）；

12.《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》；

13.《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

14.《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务局公告2016年第70号）；

15.《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕第43号）；

16.《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）；

17.《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）；

18.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；

19.其他相关法律、法规和通知文件等。

### （三）准则依据



- 1.《资产评估准则基本准则》（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》（中评协[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.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49号）。

#### （四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 土地使用权不动产权证书；
3. 土地使用权出让合同及出让金、契税缴纳凭证；
4. 企业出资证明（公司章程、验资报告等）；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### （五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》（第四版）；
- 2.中国人民银行关于调整各项存贷款利率的通知；
- 3.山东省建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 4.被评估单位提供的工程项目规划资料；
- 5.国土部门公布的土地成交信息；
- 6.被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料；
- 7.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；
- 8.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 9.评估人员现场勘察记录工作底稿。

### 七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资

产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例,因此不具备使用市场法的必要前提,本次评估不适宜采用市场法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。由于被评估单位在基准日现有土地项目尚未开发,未来收益具有较大的不确定性,不具备采用收益法进行评估的基本条件,本次评估不适宜采用收益法。

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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整,适宜采用资产基础法进行评估。

因此,本项目采用资产基础法进行评估。

#### ◆资产基础法

##### 1.关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括:货币资金、其他应收款和存货。

##### (1)货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为现金和银行存款。对于现金及人民币银行存款,以经核实后的账面值作为评估值。

##### (2)其他应收款

对其他应收款的评估,评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,其他应收款均采用个别认定的方法估计评估风险损失,对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为零;对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的,评估风险损失为100%;对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考企业会计计提坏账准备的方法,根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准,确定评估风险损失为零,以经核实后的账面值作为其他应收款的评估值。

### (3) 存货

根据《资产评估准则—不动产》、《房地产估价规范》及《土地估价规程》，常用的房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法、剩余法等，估价方法的选择应按照《房地产估价规范》及《土地估价规程》，根据当地房地产市场发育状况，结合评估项目的具体特点以及评估目的，选择适合的评估方法。

根据开发土地位置、规划用途类型以及当地土地市场的发展状况，本次评估分别采用市场法和假设开发法进行测算，最后综合分析其计算结果，确定存货（开发成本）的市场价值。

本次评估的开发成本为待开发土地，因其具有投资开发潜力，故适宜采用假设开发法进行评估。

本次评估的开发成本为待开发土地，用途为商住用地，经调查近年来该区域存在具有可比性的土地市场交易案例，能够满足市场法的测算要求，故适宜采用市场法。

本次评估开发成本土地用途为商住用地，故不适宜采用基准地价系数修正法和成本法。

#### ● 市场比较法

市场比较法是以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

$$\text{土地价格} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{其他因素修正系数}$$

$$\text{开发成本价值} = \text{土地价格} - \text{增值税} - \text{销售税费} - \text{企业所得税}$$

#### ● 假设开发法

假设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：

$$\text{开发成本价值} = \text{开发完成后的房地产价值} - \text{增值税} - \text{建设成本} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费} - \text{投资利润} - \text{企业所得税}$$

### 2. 关于负债的评估方法

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、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

### （一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、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、委托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。

### （二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于2018年3月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

### （三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。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，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

### （四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

#### （五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、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。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，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。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

#### （七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### （一）一般假设

- 1.假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
- 2.假设各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据；
- 3.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

- 4.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 5.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 7.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 8.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位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.假设评估基准日后被评估单位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；
- 5.假设待估宗地能够按初步设定的规划用途及规划设计条件进行开发建设，整个建设工期不受其他客观因素影响，各开发建设阶段能够按正常工期实施；

本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，签字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

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，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对威海恒运置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

威海恒运置业有限公司评估基准日账面总资产为 12,742.54 万元，负债为 9,963.59 万元，净资产 2,778.95 万元，采用资产基础法评估后的总资产 20,484.95 万元，增值 7,742.41 万元，增值率 60.76%；总负债评估值 9,963.59 万元，无增减值；股东全部权益价值 10,521.36 万元，增值 7,742.41 万元，增值率 278.61%。具体评估汇总情况详见下表：

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	12,742.54	20,484.95	7,742.41	60.76
2	资产总计	<b>12,742.54</b>	<b>20,484.95</b>	<b>7,742.41</b>	<b>60.76</b>
3	流动负债	9,963.59	9,963.59	-	-
4	负债总计	<b>9,963.59</b>	<b>9,963.59</b>	-	-
5	净资产(所有者权益)	<b>2,778.95</b>	<b>10,521.36</b>	<b>7,742.41</b>	<b>278.61</b>

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无。

(三) 重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

(四) 重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 本次评估没有考虑与列入评估范围的资产的抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

3. 本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者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) 使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年(2017年12月31日至2018年12月30日)。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产

评估报告。

3.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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。

资产评估报告使用人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、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 3 月 28 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

2018年3月28日





## **第四部分、资产评估报告附件**

## 资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位审计报告；
- 附件二：委托人和被评估单位法人营业执照；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件九：资产评估明细表。

**附件一：被评估单位审计报告**



# 审计报告

众环审字(2018)011490号

威海恒运置业有限公司全体股东:

## 一、 审计意见

我们审计了威海恒运置业有限公司(以下简称“威海恒运”)财务报表,包括2017年12月31日的资产负债表,2017年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了威海恒运2017年12月31日的财务状况以及2017年度的经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于威海恒运,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

威海恒运管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估威海恒运的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算威海恒运、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督威海恒运的财务报告过程。

## 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,

我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对威海恒运持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致威海恒运不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 武汉

中国注册会计师  
(项目合伙人)



中国注册会计师



2018年3月26日

# 资产负债表(资产)

会企01表

编制单位：威海恒运置业有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(六)、1	32,912.27	6,082,180.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(六)、2	30,560,000.00	30,560,000.00
存货	(六)、3	96,832,470.27	91,179,350.54
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		127,425,382.54	127,821,531.12
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		127,425,382.54	127,821,531.12

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表(负债及所有者权益)

会企01 表

编制单位: 威海恒运置业有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		5,667.68	
应交税费	(六)、4	1,528,343.39	257.24
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(六)、5	98,101,902.67	97,932,292.34
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		99,635,913.74	97,932,549.58
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		99,635,913.74	97,932,549.58
所有者权益:			
实收资本	(六)、6	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润		-2,210,531.20	-111,018.46
所有者权益合计		27,789,468.80	29,888,981.54
负债和所有者权益总计		127,425,382.54	127,821,531.12

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 利润表

会企02 表

编制单位：威海恒运置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		1,528,240.00	41,997.00
销售费用		868.80	
管理费用		250,301.31	69,763.76
财务费用	(六)、7	320,102.63	-742.30
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,099,512.74	-111,018.46
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,099,512.74	-111,018.46
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,099,512.74	-111,018.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,099,512.74	-111,018.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-2,099,512.74	-111,018.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 营业执照

5-1

统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人 石文先；

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）

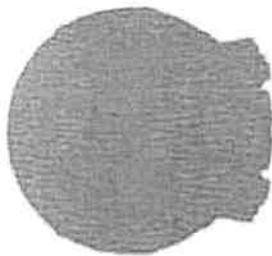


登记机关



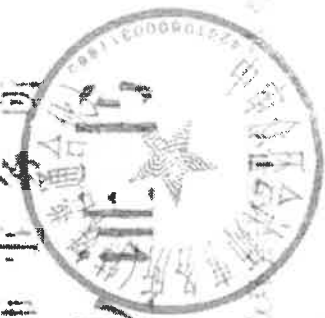
2018 01 25

重要提示：企业应于每年1月1日-6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://hb.gsxt.gov.cn/>



会计师事务所

执业证书



姓名: 印非立

性别: 女

主任会计师: 印非立

办公场所: 湖南省长沙市芙蓉区芙蓉南路二段118号

电话: 0731-88888888

组织形式: 有限责任公司

会计师事务所编号: 43010001

注册资本(出资额): 10000000.00元

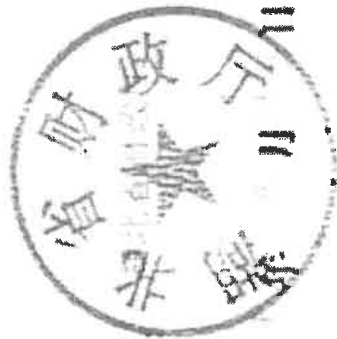
批准设立文号: 湘财会字[2001]100号

批准设立日期: 2001年10月10日

### 说明

- 1 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的应当向财政部门申请换发。
- 3 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4 会计师事务所终止应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关



中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书自签发之日起，有效期限为一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2013年04月30日



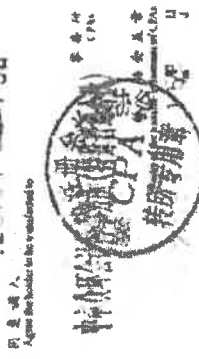
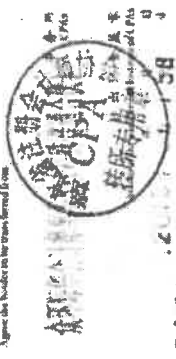
姓名: 王...  
身份证号: ...  
工作单位: ...



验证证书真实有效

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

姓名: 王...  
身份证号: ...  
原工作单位: ...  
现工作单位: ...



注意事项

1. 注册会计师执业，必须向所属会计师事务所注册。
2. 本证书仅限本人使用，不得转让、涂改、冒领或作其他用途。
3. 注册会计师在执业过程中，应当遵守注册会计师职业道德守则，依法独立、客观、公正执业，保持职业怀疑态度，维护社会公众利益。
4. 注册会计师应当按规定参加继续教育，并在规定时间内完成规定学时。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall remain the certificate in the competent jurisdiction. If CPAs when the CPA adopts consulting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent authority of CPAs immediately, and go through the procedure of issuance after making an announcement of loss in the newspaper.



姓名: 王...  
身份证号: ...  
工作单位: ...  
注册日期: ...  
有效期至: ...



年度检验证书

身份证号: 310101198508089

2013年4月30日

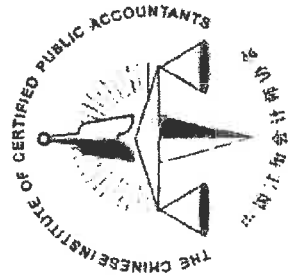
注册会计师协会



验证证书真实有效



姓名: 王...  
身份证号: 310101198508089  
注册日期: 2013年4月30日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

420100050231

证书编号:  
No. of Certificate

湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

2017 08 27  
发证日期:  
Date of Issuance

年 月 日

年 月 日

**附件二：委托人和被评估单位法人营业执照**



# 营 业 执 照 (副本)

统一社会信用代码 9144030019219665XD

名 称	中国宝安集团股份有限公司
主 体 类 型	上市股份有限公司
住 所	深圳市罗湖区笋岗东路1002号宝安广场A座 28、29层
法 定 代 表 人	陈政立
成 立 日 期	1990年10月08日

## 重 要 提 示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关

2016 年 05 月 28 日





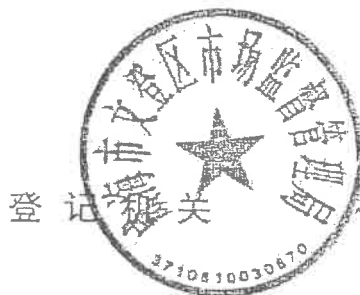
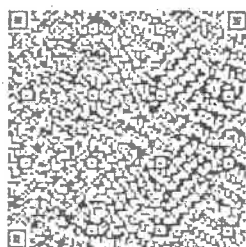
# 营 业 执 照

(副 本)

1-1

统一社会信用代码 91371081MA3CCEB4XE

名 称 威海恒运置业有限公司  
类 型 其他有限责任公司  
住 所 山东省威海市南海新区滨海路南、明珠路东  
法定代表人 徐剑峰  
注册 资本 叁仟万元整  
成 立 日 期 2016年06月20日  
营 业 期 限 2016年06月20日至2059年06月19日  
经 营 范 围 房地产开发和经营。(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)



2016年 06月 20日

<http://sdxy.gov.cn>

**附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料**



权利人	威海恒运置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	南海新区科研路东、海景路北	
不动产单元号	71003 013035 0101049-0000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	城镇用地；城镇住宅用地	
面积	1104.00㎡	
使用期限	2056年11月16日止	
权利其他状况		

土地用途：城镇用地；土地使用期限：2056年11月16日止  
 土地用途：城镇住宅用地；土地使用期限：2056年11月16日止

# 宗地图

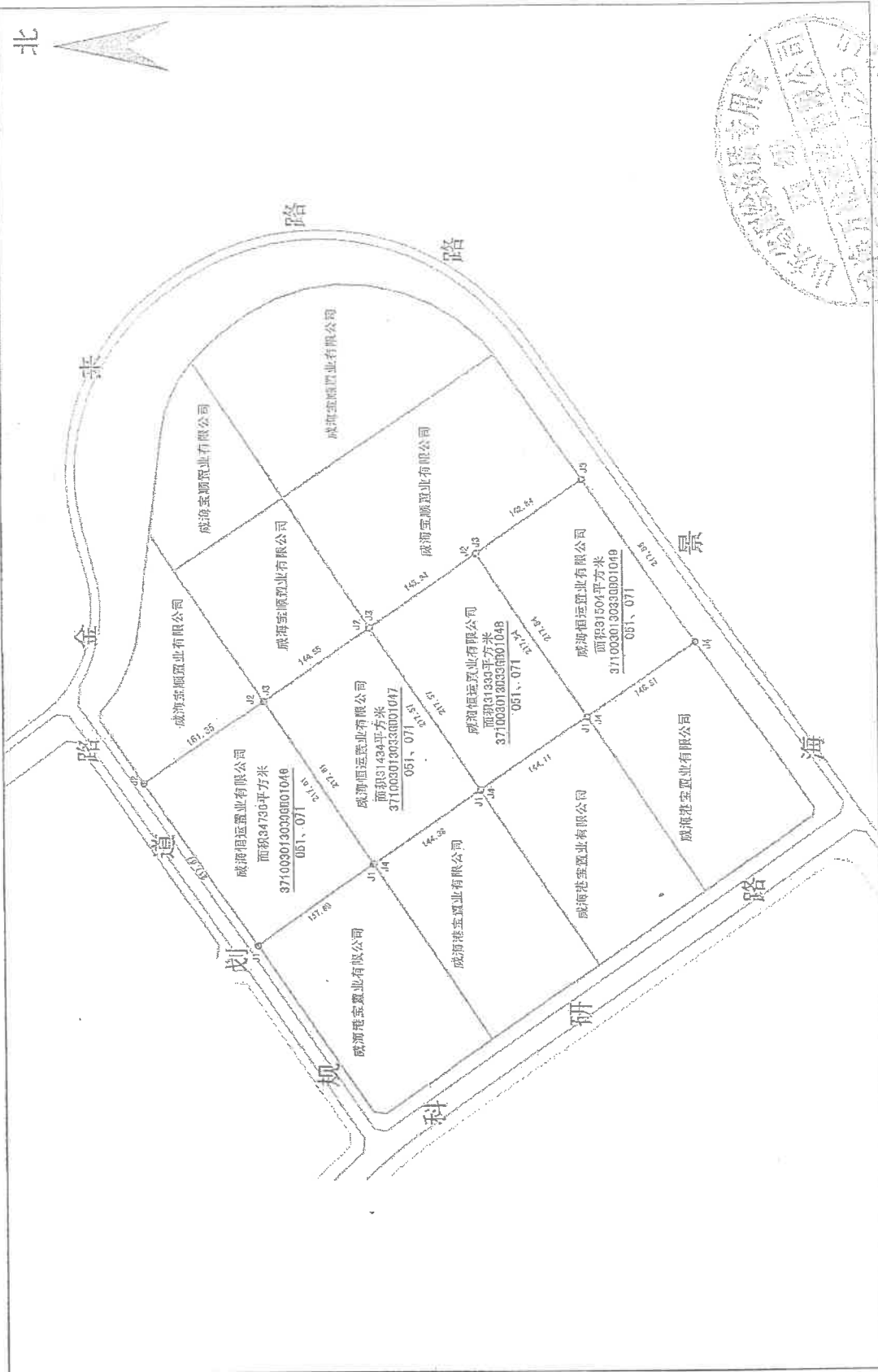
单位: m. m<sup>2</sup>

宗地编号: 371003013033GB 010109

权利人: 威海恒运置业有限公司

宗地面积: 315010

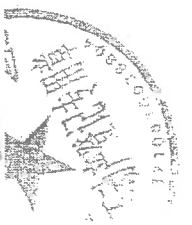
地籍图号: 91.00-406.25



绘图员: 姜晓刚  
审核员: 姜晓刚

1:6500

绘图日期: 2016年11月18日  
审核日期: 2016年11月18日



权利人	威海恒运置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	南海新区科柯路东、海景路北	
不动产单元号	71003 01 3033 010101010 000000000	
权利类型	出让建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	商服用地, 城镇住宅用地	
面积	91033.90m <sup>2</sup>	
使用期限	2056年08月01日止	
权利其他状况		

土地用途: 商服用地, 土地使用权期限: 2056年08月01日止  
 土地用途: 城镇住宅用地, 土地使用权期限: 2086年08月01日止

# 宗地图

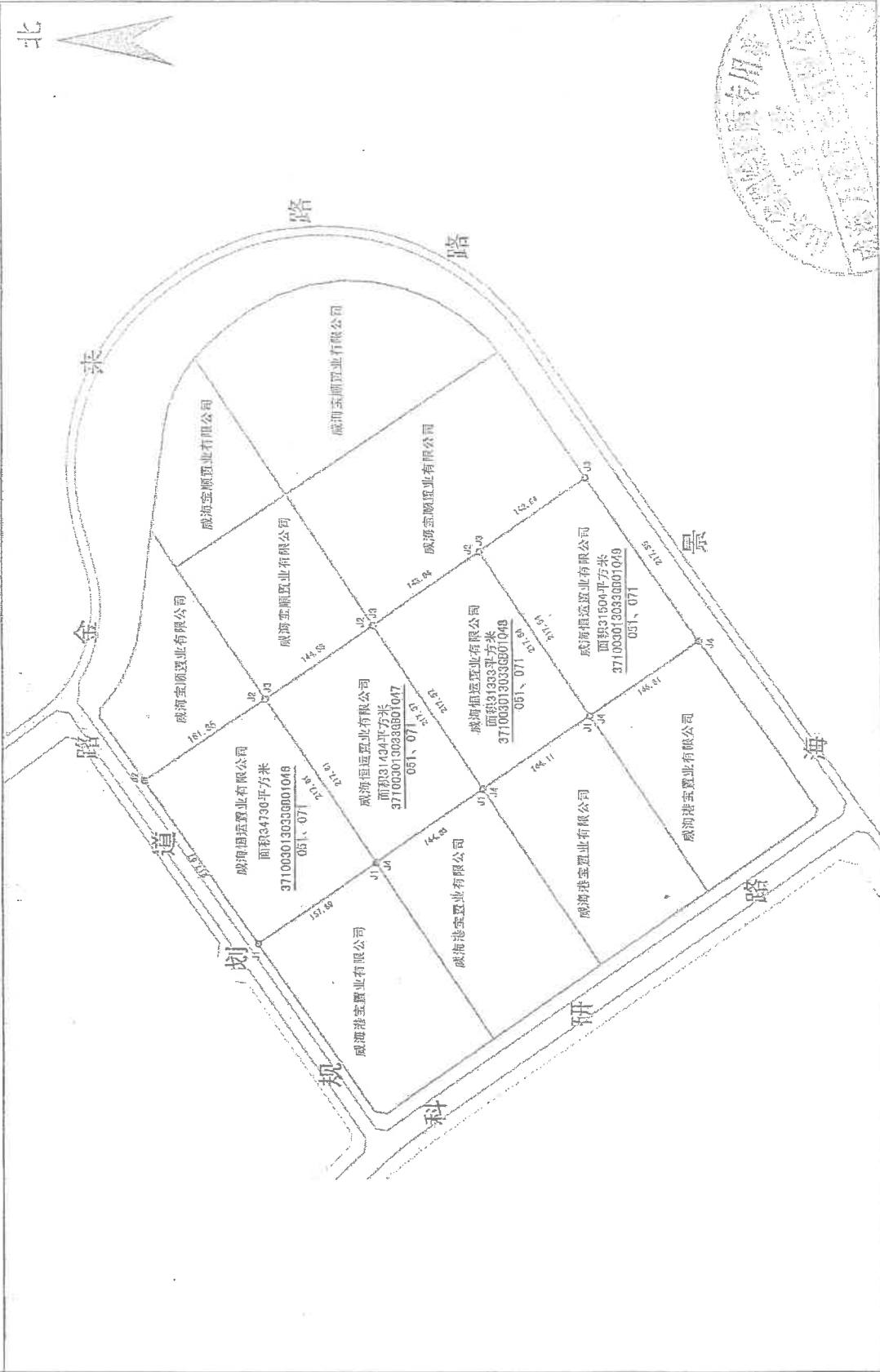
单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 371003013033GB01048

权利人: 威海恒运置业有限公司

宗地面积: 31333

地籍图号: 91.00-406.25



绘图日期: 2016年11月18日  
审核日期: 2016年11月18日

1:6500

绘图员: 张健  
审核员: 姜晓刚



权利人	威海恒运置业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	威海新区科技研发东、威海路北		
不动产单元号	371003-013033-GB01047-00000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	商服用地、城镇住宅用地		
面积	31434.00m <sup>2</sup>		
使用期限	2056年08月01日止		
权利其他状况			

土地用途：商服用地，土地使用权限：2056年08月01日止  
 土地用途：城镇住宅用地，土地使用期限：2056年03月01日止

# 宗地图

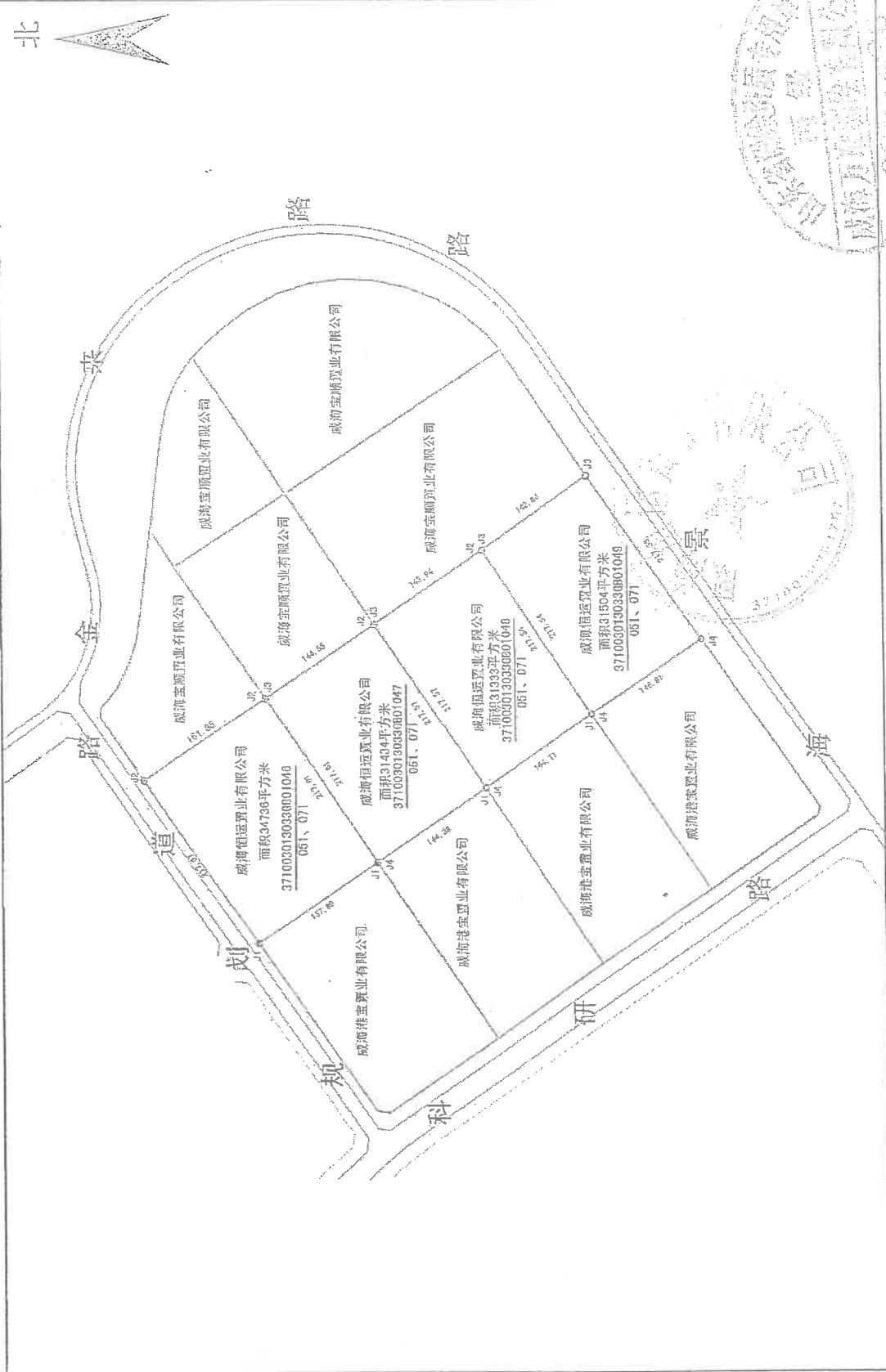
单位: m. m<sup>2</sup>

宗地编号: 371003013033GB 01044)

权利人: 威海恒运置业有限公司

宗地面积: 31943.4

地籍图号: 91.00-406.25



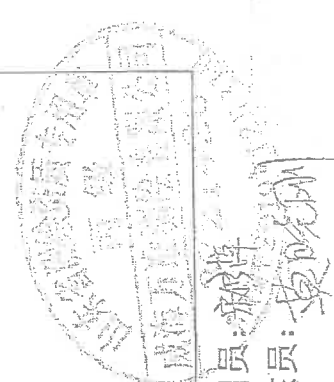
绘图日期: 2016年11月18日

审核日期: 2016年11月18日

1:6500

绘图员: 郝博

审核员: 袁晓洲



权利人	威海恒运置业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	南海新区科创新路、海景路北		
不动产单元号	471003-013033-01501046-00000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	商业用地、住宅用地		
面积	24736.00㎡		
使用期限	2056年10月12日止		
权利其他状况			

土地用途	商服用地, 土地使用年限: 2056-10月12日止
其他用途	城镇住宅用地, 土地使用年限: 2056年10月12日止

# 宗地图

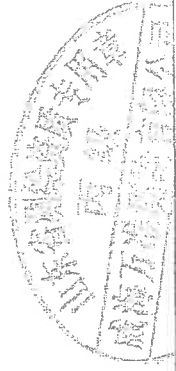
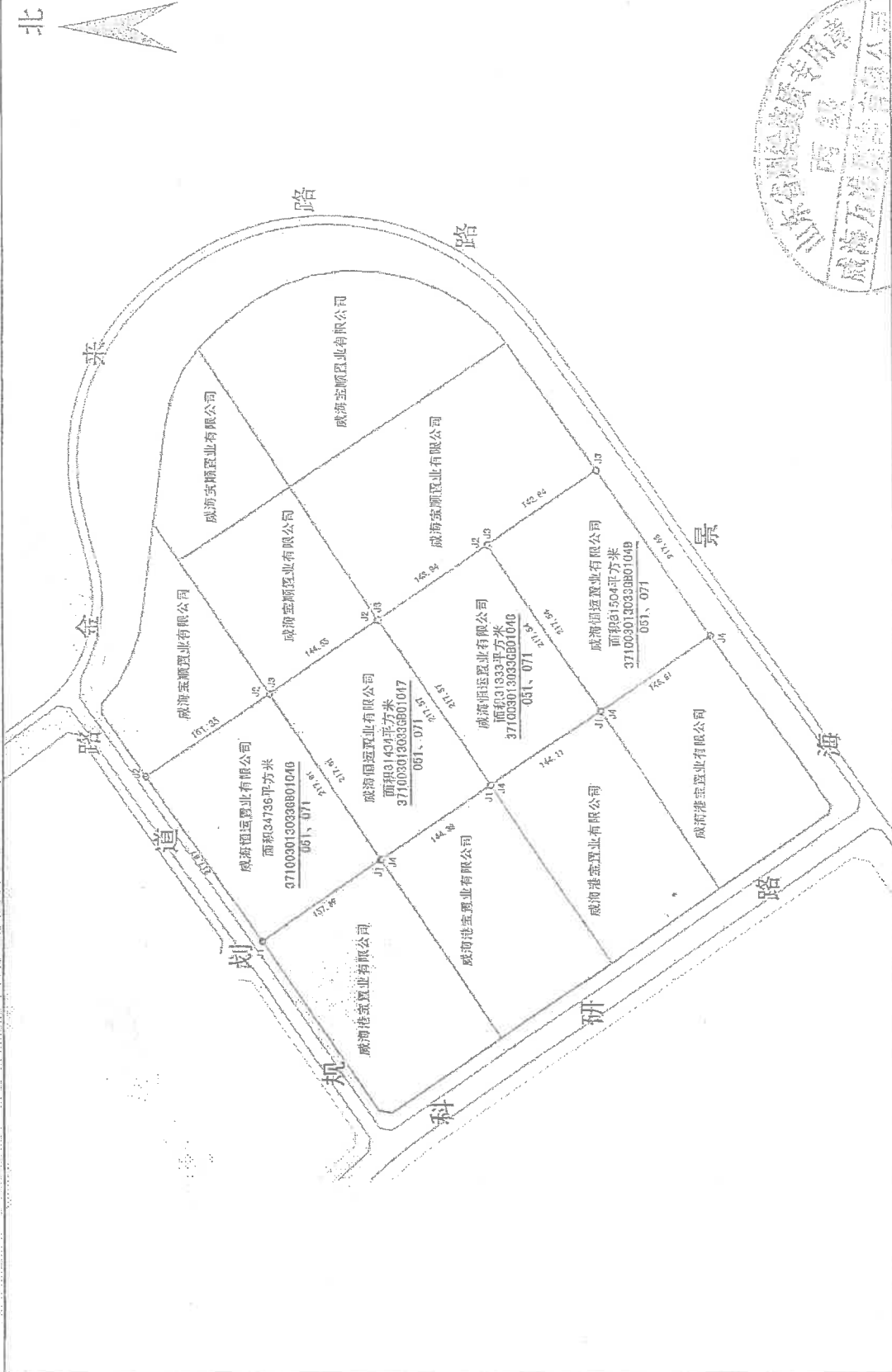
单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 371003013033GB 01046

地籍图号: 91.00-406.25

权利人: 威海恒运置业有限公司

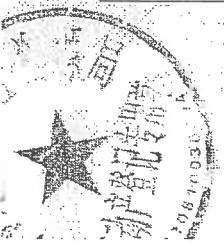
宗地面积: 34736



绘图员: 刘伟  
审核员: 莫晓刚

1:6500

绘图日期: 2016年11月18日  
审核日期: 2016年11月18日





**附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函**

## 委托人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜，中国宝安集团股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的威海恒运置业有限公司股东全部权益，以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行评估。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。

委托人法定代表人签字：



委托人单位印章：



2018年3月21日

## 其他相关当事人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜，中国宝安集团股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的威海恒运置业有限公司股东全部权益，以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行评估。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。

其他相关当事人法定代表人签字：



其他相关当事人单位印章：



2018 年 3 月 21 日

**附件五：签名资产评估师的承诺函**

## 资产评估师承诺函

中国宝安集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对中国宝安集团股份有限公司拟实施股权转让事宜所涉及的威海恒运置业有限公司股东全部权益，以 2017 年 12 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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



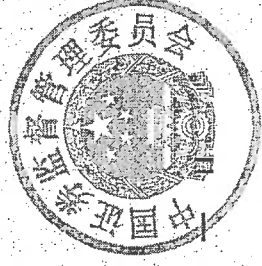
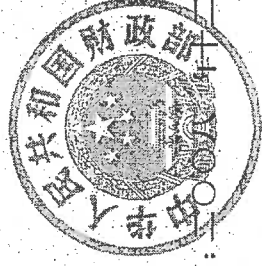
2018 年 3 月 28 日

**附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件**



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 湖北  
众联资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间： 年 月 日

批准文号： 财企[2008]360号 证书编号： 0270009002

序列号： 000024

# 武汉市财政局

---

## 备案公告

2018-001号

下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、湖北众联资产评估有限公司；
- 2、湖北天枰资产评估有限公司；
- 3、亚洲(北京)资产评估有限公司湖北分公司；

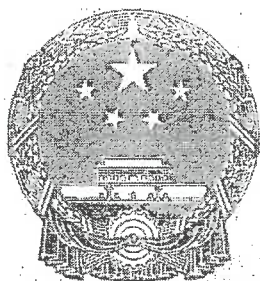
以上资产评估机构的相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





**附件七：资产评估机构法人营业执照副本**



# 营业执照

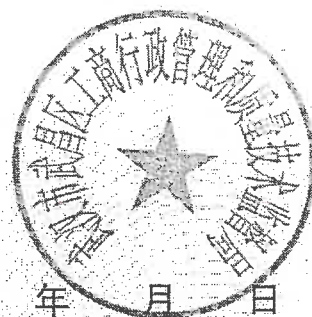
(副本)

统一社会信用代码 914201061775704556

名称 湖北众联资产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 武汉市武昌区东湖路169号1栋4层  
法定代表人 胡家望  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 1991年10月10日  
营业期限 1999年12月24日至\*\*\*\*  
经营范围 证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、  
税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营  
、与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押  
、担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算  
；基建工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公  
正业务。\*\*\*\*



登记机关



2016 年 3 月 31 日

**附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件**



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于杰

性别：男

登记编号：42070009



单位名称：湖北众联资产评估有限公司

初次登记时间：2007-04-23



年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

于杰

本人印鉴：



打印时间：2017年4月26日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邓慧明

性别：女

登记编号：42000603



单位名称：湖北众联资产评估有限  
公司

初次登记时间：2001-07-01



年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：邓慧明

本人印鉴：  
资产评估师  
邓慧明  
42000603



打印时间：2017年4月26日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

**附件九：资产评估明细表**

# 资产评估结果汇总表

表1  
共1页第1页  
金额单位：人民币万元

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：威海恒运置业有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	B	C			
1 流动资产	12,742.54	20,484.95	7,742.41		60.76
2 非流动资产	-	-	-		
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-		
4 持有至到期投资	-	-	-		
5 长期应收款	-	-	-		
6 长期股权投资	-	-	-		
7 投资性房地产	-	-	-		
8 固定资产	-	-	-		
9 在建工程	-	-	-		
10 工程物资	-	-	-		
11 固定资产清理	-	-	-		
12 生产性生物资产	-	-	-		
13 油气资产	-	-	-		
14 无形资产	-	-	-		
15 开发支出	-	-	-		
16 商誉	-	-	-		
17 长期待摊费用	-	-	-		
18 递延所得税资产	-	-	-		
19 其他非流动资产	-	-	-		
20 资产总计	12,742.54	20,484.95	7,742.41		60.76
21 流动负债	9,963.59	9,963.59	-		-
22 非流动负债	-	-	-		-
23 负债总计	9,963.59	9,963.59	-		-
24 净资产（所有者权益）	2,778.95	10,521.36	7,742.41		278.61

评估机构：湖北众联资产评估有限公司



# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年12月31日

共2页第1页

金额单位：人民币元

被评估单位：威海恒运置业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	127,425,382.54	204,849,525.27	77,424,142.73	60.76
2	货币资金	32,912.27	32,912.27	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	30,560,000.00	30,560,000.00	-	-
10	存货	96,832,470.27	174,256,613.00	77,424,142.73	79.96
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	-	-	-	-
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	-	-	-	-
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-



# 资产评估结果分类汇总表

表2

共2页第2页

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：威海恒运置业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
32					
33	三、资产总计	127,425,382.54	204,849,525.27	77,424,142.73	60.76
35	四、流动负债合计	99,635,913.74	99,635,913.74	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	-	-	-	-
40	预收款项	-	-	-	-
41	应付职工薪酬	5,667.68	5,667.68	-	-
42	应交税费	1,528,343.39	1,528,343.39	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	98,101,902.67	98,101,902.67	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	专项应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	-	-	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	99,635,913.74	99,635,913.74	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	27,789,468.80	105,213,611.53	77,424,142.73	278.61



评估机构：湖北众联资产评估有限公司













# 存货—开发成本评估明细表

表3-9-6

评估基准日：2017年12月31日

共1页第1页

金额单位：人民币元

被评估单位：威海恒运置业有限公司

序号	项目名称	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注	
			数量	单价		金额	单价			金额
1	威海恒运置业(4个地块)	m <sup>2</sup>	129007.00		129007.00	96,832,470.27		174,256,613	79.96	净用地面积
合计			129007.00		129007.00	96,832,470.27		174,256,613	79.96	

被评估单位填表人：黄伟  
填表日期：2018年3月21日

评估人员：张麟





# 应付职工薪酬评估明细表

表5-6  
共1页第1页

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：威海恒运置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	社保费	2017.12.12	2,845.28	2,845.28	
2	住房公积金	2017.12.12	2,822.40	2,822.40	
合 计			5,667.68	5,667.68	

被评估单位填表人：黄伟  
填表日期：2018年3月21日

评估人员：邓慧明、李诗雨





[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：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 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