



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

湖北美尔雅股份有限公司拟确定
湖北美尔雅房地产开发有限公司的处置参考价
涉及湖北美尔雅房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2019]第 1102 号

(全一册)

湖北众联资产评估有限公司

2019 年 4 月 23 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、委托人及其他资产评估报告使用人.....	8
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程 and 情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	25
第四部分、资产评估报告附件.....	27

第一部分、声明

声 明

湖北美尔雅股份有限公司：

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。

三、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。

四、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，评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、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。

十一、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湖北美尔雅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，对湖北美尔雅股份有限公司拟确定湖北美尔雅房地产开发有限公司的处置参考价事宜涉及的湖北美尔雅房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 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：为湖北美尔雅股份有限公司拟确定湖北美尔雅房地产开发有限公司的处置参考价事宜涉及的湖北美尔雅房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 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：评估对象为湖北美尔雅房地产开发有限公司的股东全部权益；评估范围是湖北美尔雅房地产开发有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托方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：2018 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：

截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，湖北美尔雅房地产开发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 33,568.07 万元，总负债为 31,184.26 万元，净资产为 2,383.81 万元；若新西南二期合作项目按净收益的 100%计算，则评估后的股东

全部权益为 4,902.26 万元，增值 2,518.45 万元，增值率 105.65%；若新西南二期合作项目按净收益的 33%分成计算，则评估后的股东全部权益为 3,275.45 万元，增值 891.64 万元，增值率 37.40%。本结果不含与枣子山二期项目（金枣轩）、美尔雅山南项目（美地金城一、二期）、美尔雅花苑项目（美鑫·锦绣华庭二、三期）、美尔雅金利明珠花园项目（新西南国际花园一期）共四个合作开发项目的净收益。

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 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 存货-开发产品评估明细表第 2~5 项车库为盘盈资产。

2. 存货-开发产品评估明细表第 6 项物业用房属于小区配套物业用房，其价值是否已分摊进小区已出售房产中，本评估机构对其不发表意见。

3. 存货-开发成本评估明细表第 3 项新西南二期项目的土地取得费用为合作方垫付，相关合作开发事宜尚未协商确定。

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

**湖北美尔雅股份有限公司拟确定
湖北美尔雅房地产开发有限公司的处置参考价
涉及湖北美尔雅房地产开发有限公司
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[2019]第 1102 号

湖北美尔雅股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受湖北美尔雅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，对湖北美尔雅股份有限公司拟确定湖北美尔雅房地产开发有限公司的处置参考价事宜涉及的湖北美尔雅房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：湖北美尔雅股份有限公司

住所：湖北黄石市黄石港区消防路 29 号

注册资本：叁亿陆仟万圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：杨闻孙

统一社会信用代码：91420000178428346D

经营范围：服装、服饰和纺织品研发、设计、制造和销售；自营和代理各类商品和技术的进出口（不含国家限定和禁止业务）；房屋租赁；仓储（不含有毒、有害化学危险品）；投资酒店业及政策允许的其他产业。

（二）被评估单位概况

名称：湖北美尔雅房地产开发有限公司

住所：黄石市桂林南路 201-1 号

注册资本：伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：杨闻孙

统一社会信用代码：91420200615439394F

经营范围：从事房地产开发、商品房销售、承接建筑彩暖水电、通风设备安装及房屋装饰、美岛花苑（一、二层）一次性市场开发（限货物仓储、场地出租）

1.基本情况：

湖北美尔雅房地产开发有限公司成立于1994年5月，系湖北美尔雅股份有限公司的全资子公司，国家一级资质房地产开发企业。公司已开发美京住宅楼、七医院住宅楼、斗笠山住宅楼、美尔雅花园、美尔雅庭园等小区。目前在开发的项目有新西南国际花园、美鑫·锦绣华庭、美地金城等项目，开发总建筑面积达100万方。

2.近三年资产、财务、经营状况：

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总额	335,680,689.58	125,140,376.66	131,315,613.17
负债总额	311,842,630.42	98,674,023.41	102,931,458.52
所有者权益	23,838,059.16	26,466,353.25	28,384,154.65
项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	2,788,582.84	2,839,254.57	3,071,721.02
利润总额	-2,514,294.09	-1,917,801.40	-2,665,870.98
净利润	-2,628,294.09	-1,917,801.40	-2,665,870.98

上述财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2019）012096号、众环审字（2018）012713号、众环审字（2017）012136号无保留意见审计报告。

委托人和被评估单位之间的关系：委托人系被评估单位的母公司。

（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和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。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，湖北美尔雅股份有限公司拟确定湖北美尔雅房地产开发有限公司的处置参考价事宜，湖北众联资产评估公司接受湖北美尔雅股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的湖北美尔雅房地产开发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，评估对象是湖北美尔雅房地产开发有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为湖北美尔雅房地产开发有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，企业的资产总额为 335,680,689.58 元，负债总额 311,842,630.42 元，净资产 23,838,059.16 元。评估范围详见下表：（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	335,265,866.40	四、流动负债合计	311,842,630.42
货币资金	2,009,623.54	应付账款	153,223.70
应收账款	-	应付职工薪酬	75,266.70
预付款项	6,000,000.00	应交税费	8,010.43
其他应收款	1,414,531.63	其他应付款	311,606,129.59
存货	325,222,578.60		
其他流动资产	619,132.63	五、非流动负债合计	-
二、非流动资产合计	414,823.18		
固定资产	414,823.18	六、负债总计	311,842,630.42
三、资产总计	335,680,689.58	七、净资产（所有者权益）	23,838,059.16

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（2019）012096 号，审计意见为：无保留意见。

(一) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次湖北美尔雅房地产开发有限公司申报纳入评估的实物资产包括：存货及设备。

1. 存货情况：

本次申报评估的存货（开发产品、开发成本）类资产概况如下：

公司名称	资产类别	项目名称	存货业态	房产/土地面积 (m ²)	备注
湖北美尔雅房地产开发有限公司	开发产品	美鑫·锦绣华庭一期	住宅	88.81	-
			车库	235.64	车库 4 个
			物业用房	644.16	-
	开发成本	一橡胶地块项目	-	-	-
			三九片地块项目	-	-
			新西南二期项目	-	62290.00

上述存货（开发产品、开发成本）详细情况如下：

◆ 开发产品（美鑫·锦绣华庭一期）

A、账面情况

项目名称：美鑫·锦绣华庭一期/项目位置：黄石市下陆区蜂烈山村发展大道 150 号
至评估基准日，存货-开发产品账面价值为 1,909,500.15 元。

B、项目五证及规划情况

①建设用地规划许可证

证号	用地项目名称	用地位置	用地性质
地字第 2011044 号	美鑫·锦绣华庭	下陆蜂烈山村	商业居住用地

②土地使用权证

证号	座落	性质用途	终止日期	地号	图号	剩余年限	宗地面积(m ²)
黄石国用(2011)第 01059 号	下陆区蜂老街办蜂烈山村	出让商住	2080/8/29	2040030020053-2	42.75-99.00	61.66	34862.30

③建设工程规划许可证

证号	建设单位	建设项目名称	建设位置
建字第 2012085 号	湖北美尔雅房地产开发有限公司	美鑫·锦绣华庭一期	杭州西路以南，武黄城铁以西

④建设工程施工许可证

证号	建设单位	工程名称	建设地址
420200201205160601	湖北美尔雅房地产开发有限公司	美鑫·锦绣华庭一期 8、9、10#楼	杭州西路以南，武黄城际铁路以西

⑤预售许可证

证号	项目名称	功能
黄房售字(2012)0027号	美鑫·锦绣华庭一期	商住用房

C、项目工程进度

截至评估基准日，项目已完工。

D、项目销售情况及评估范围

截至评估基准日，项目销售情况如下：

类别	住宅(平方米)	车库(平方米)	物业用房(平方米)
未确认销售	88.81	235.64	644.16

纳入本次评估范围的开发产品为美鑫·锦绣华庭一期未确认销售 88.81 平方米住宅、235.64 平方米车库及 644.16 平方米物业用房。美鑫·锦绣华庭一期为湖北美尔雅房地产开发有限公司的集资房。

①存货-开发产品评估明细表第 1 项住宅(房号 9-1-1704，建筑面积 88.81 平方米)已售未交房，购房人康胜兰房款已全额收取，但合同未签。

②存货-开发产品评估明细表第 2 项至第 5 项 4 个车库为盘盈资产，本次评估将其纳入本次评估范围。

③存货-开发产品评估明细表第 6 项物业用房属于小区配套物业用房，建筑面积 644.16 平方米，账面价值为 1,269,885.91 元，其价值是否已分摊进小区已出售房产中，本评估机构对其不发表意见。

●开发成本（一橡胶地块项目、三九片地块项目和新西南二期项目）

湖北美尔雅房地产开发有限公司开发成本账面价值 323,313,078.45 元，具体为一橡胶地块项目前期开发成本 386,168.30 元、新西南项目部三九地块项目开发成本 111,996,910.15 元和新西南二期项目开发成本 210,930,000.00 元组成。项目情况如下：

A、一橡胶地块项目由黄石中和置业有限公司与湖北美尔雅房地产开发有限公司意向合作开发，中和置业汇入 800 万元到湖北美尔雅房地产开发有限公司（其他应付款科目）后，由湖北美尔雅房地产开发有限公司代付土地款 600 万元（预付账款科目-黄石港区人民政府），发生前期开发成本 386,168.30 元。因各种原因一橡胶地块合作开发方黄石中和置业有限公司与其他开发商进行了合作开发，故湖北美尔雅房地产开发有限公司形成账面往来处理。

B、新西南项目部实行独立核算，三九地块土地成本及部分前期开发成本由湖北美尔雅房地产开发有限公司代其支付，项目部给付湖北美尔雅房地产开发有限公司 53,621,737 元列支在其他应付款-武汉金利房地产开发有限公司往来科目中，后期开发成本列支在项目部账套中，待项目完成后会将湖北美尔雅房地产开发有限公司账面开发成本冲减其他应收款往来科目后的余额转入项目部开发成本中，湖北美尔雅房地产开发有限公司账面开发成本属于暂挂账成本。

C、新西南二期项目

①估价对象概况

新西南二期项目账面价值 210,930,000.00 元，为缴纳的土地出让金。项目位于黄石市下陆区团城山片发展大道以北磁湖路以西，截至评估基准日该项目为未开建空地。项目对应土地证编号：宗地 1 鄂（2018）黄石市不动产权第 0043875 号、宗地 2 鄂（2018）黄石市不动产权第 0043876 号；证载用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让。宗地 1 证载面积为 44021.00 平方米、宗地 2 证载面积为 18269.00 平方米，合计总面积为 62290.00 平方米，使用期限 2018 年 2 月 8 日起 2088 年 2 月 7 日止，根据《国有建设用地使用权出让合同》记载的宗地规划条件得知：建筑容积率不高于 2.65 不低于 1，建筑密度 ≤20.98%，绿地率 ≥30%；项目的修建性详细规划尚未获批。

根据湖北美尔雅股份有限公司 2018 年 4 月 5 日《关于全资子公司支付土地出让金相关事项进展情况的公告》（公告编号：2018009）得知：由于房地产开发项目开发周期长，资金需求量大，公司股东会决定根据公司自身开发能力，寻求有资金实力和开发能力的合作开发商，采用合作、入股等方式开发上述地块。因此湖北美尔雅房地产开发

有限公司于 2018 年 4 月 3 日与武汉金利房地产开发有限公司、湖北汇东置业有限责任公司（乙方）达成初步合作意向，签署《合作意向协议书》。协议书明确了摘地价款由合作方武汉金利房地产开发有限公司和湖北汇东置业有限责任公司垫付，但合作方式、运作模式、收益分配比例需进一步协商。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，湖北美尔雅房地产开发有限公司已收到合作方垫付土地款 21,093.00 万元，其中武汉金利房地产开发有限公司 10,548.00 万元，湖北汇东置业有限责任公司 10,545.00 万元，挂账在其他应付款中。相关合作开发事宜尚未协商确定。

2. 设备情况：

本次申报评估的设备类资产为车辆和办公用电子设备。其中车辆为湖北美尔雅房地产开发有限公司公务用车；电子设备为复印打印机、电脑、空调等。上述设备类资产位于黄石市桂林南路 201-1 号。申报评估的设备类资产尚能满足企业的日常生产经营需要。企业具有较完整的财产管理和财务核算制度，对设备类资产设备采用直线法计提折旧。

（二）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及未记录的无形资产。

（三）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

本次评估未引用其他机构出具的报告。

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 2018 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。

六、评估依据

(一) 行为依据

1.湖北众联资产评估有限公司与湖北美尔雅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会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.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自2009年5月1日起施行）；

4.《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；

5.《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）；

6.《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）；

7.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委 财政部 证监会令第36号，2018年7月1日起正式实施)；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例》（经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

9.《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）；

10.《关于调整增值税税率的通知》（财政部和国家税务总局财税〔2018〕32号，2018年5月1日起执行）；

11.《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）；

12.《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）；

13.《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）；

14.《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）；

15.《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府45号令，1998年1月1日修订）；

16.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〔2018〕36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39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]49号）。

14.《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》；

15.《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

16.《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）。

（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；

4.重大设备的购置发票；

5.企业出资证明（公司章程等）；

6.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） 取值依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社出版于2011年11月1日）；
- 2.国家有关部门公布的物价指数；
- 3.机械工业信息研究院2017年《中国机电产品报价手册》等价格资料及网上询价；
- 4.评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 5.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院294号令，2001年1月1日起施行）；
- 6.《机动车强制报废标准规定》（2012年12月27日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号公布，自2013年5月1日起施行）；
- 7.被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 8.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；
- 9.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
10. 房地产、土地市场调查资料；
- 11.当地房地产应收取各种规费标准的文件；
- 12.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。本次评估目的为湖北美尔雅股份有限公司拟确定湖北美尔雅房地产开发有限公司的处置参考价事宜，根据本次评估目的，未来经营方针存在较大不确认性，且被评估单位近几年经营亏损，因此无法对企业未来收益及风险进行预测，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。

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、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

(1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。对于人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对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，应收账款和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应收账款和其他应收款的评估值。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对应付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、款项回收情况等，未发现往来单位有撤销或不履行合同规定等情况，以核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货

①纳入本次评估范围的存货为开发成本和开发产品。

对于已完工的开发产品，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，其计算公式为：

开发产品价值=房地产市场价值-相关税费

对于正常的待开发土地，考虑到估价对象所在区域土地市场近来比较活跃，有类似成交案例，故适宜采用市场法进行评估；虽然估价对象具有投资开发或再开发潜力，但因详细规划尚未获批，故不适宜采用假设开发法进行评估；综上所述，对上述待开发土地采用市场法进行评估。

◆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。

开发成本价值=土地市场价值-相关税费

②其他流动资产

纳入本次评估范围的其他流动资产主要为预缴税费等，评估人员通过对抽查核对明细账及凭证，查看纳税申报表及完税凭证等资料，以核实后的账面值作为评估值。

2.关于设备类固定资产评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，本次评估主要采用重置成本法进行评估。

设备评估值=设备重置全价×设备综合成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了账、实核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、发票等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，组织设备评估人员进行现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

车辆和办公用电子设备以查询市价为主，询价的主要来源：一是经过分析核实的2018年《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

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。

重置全价=设备现行市场参考价×(1+运杂、安调费率)-设备增值税进项税额

(2) 成新率的确定

①设备成新率的确定

电子设备成新率一般采用使用年限法。

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。

使用年限法的成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

对于采用使用年限法无法真实反映委估设备的成色时，可采用现场勘察评分法确定成新率。

②依据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号）规定的车辆寿命年限、行驶里程并结合现场勘察的实际车况综合确定，其中以行驶年限法和行驶里程法计算的成新率为理论成新率，按孰低原则取值，然后再与现场勘察评分法计算的成新率按相应的权重测算出综合成新率。

计算公式如下：

理论成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

或 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率。

3.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2019年4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员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：

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.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；
- 3.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；
- 4.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；

- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.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。

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，采用资产基础法对湖北美尔雅房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

湖北美尔雅房地产开发有限公司评估基准日账面总资产为 33,568.07 万元，负债为 31,184.26 万元，净资产 2,383.81 万元，采用资产基础法评估后的总资产 36,086.52 万元，增值 2,518.45 万元，增值率 7.50%；总负债评估值 31,184.26 万元，无增减值；股东全部权益价值 4,902.26 万元，增值 2,518.45 万元，增值率 105.65%。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	33,526.59	36,038.88	2,512.29	7.49
2 非流动资产	41.48	47.64	6.16	14.85
3 其中：固定资产	41.48	47.64	6.16	14.85
4 资产总计	33,568.07	36,086.52	2,518.45	7.50
5 流动负债	31,184.26	31,184.26	-	-
6 负债总计	31,184.26	31,184.26	-	-
7 净资产（所有者权益）	2,383.81	4,902.26	2,518.45	105.65

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

◆关于开发成本中“新西南二期项目”收益分成的情况说明

根据湖北美尔雅股份有限公司 2018 年 4 月 5 日《关于全资子公司支付土地出让金相关事项进展情况的公告》（公告编号：2018009）得知：由于房地产开发项目开发周期长，资金需求量大，公司股东会决定根据公司自身开发能力，寻求有资金实力和开发能力的合作开发商，采用合作、入股等方式开发上述地块。因此湖北美尔雅房地产开发有限公司于 2018 年 4 月 3 日与武汉金利房地产开发有限公司、湖北汇东置业有限责任公司（乙方）达成初步合作意向，签署《合作意向协议书》。协议书明确了摘地价款

由合作方武汉金利房地产开发有限公司和湖北汇东置业有限责任公司垫付，但合作方式、运作模式、收益分配比例需进一步协商。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，湖北美尔雅房地产开发有限公司已收到合作方垫付土地款 21,093.00 万元，其中武汉金利房地产开发有限公司 10,548.00 万元，湖北汇东置业有限责任公司 10,545.00 万元，挂账在其他应付款中。项目的修建性详细规划尚未获批，为待开发空地，相关合作开发事宜也尚未协商确定。

根据新西南二期合作方 2019 年 3 月 5 日出具的《关于新西南二期合作项目相关情况的函》得知：“我们很难满足贵司提出的 33%干股项目收益分成比例要求。”，详细情况见附件相关资料。

根据湖北美尔雅房地产开发有限公司 2019 年 4 月 10 日出具的《关于新西南花园二期合作开发项目收益分成比例的情况说明》得知：“我认为该项目最终能够达成的收益分成比例不可能高于一期项目分成比例 33%。”，详细情况见附件相关资料。

鉴于上述实际情况，若新西南二期项目最高能按净收益 33%分成的情况下，考虑到项目修建性详细规划尚未获批，后期开发存在较大不确定性因素（建设周期、房地产市场变化等），故本次评估按出售空地可获得的净利润（即存货-开发成本中新西南二期项目的评估增值额）来确定分成收益。

则，湖北美尔雅房地产开发有限公司纳入评估范围的股东全部权益价值在 2018 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产 34,459.71 万元，增值 891.64 万元，增值率 2.66%；总负债评估值 31,184.26 万元，无增减值；股东全部权益价值 3,275.45 万元，增值 891.64 万元，增值率 37.40%。

◆关于上述评估结果不包含其它房地产合作开发项目收益分成的情况说明

本次评估结果不包含与枣子山二期项目（金枣轩）、美尔雅山南项目（美地金城一、二期）、美尔雅花苑项目（美鑫·锦绣华庭二、三期）、美尔雅金利明珠花园项目（新西南国际花园一期）共四个合作开发项目的净收益。

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）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1.存货-开发成本评估明细表第3项新西南二期项目的土地取得费用为合作方垫付，相关合作开发事宜尚未协商确定。

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

3.在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况；

无。

(五) 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.对评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、资金挂账、呆坏账、无须支付的负债等原因造成的资产价值变化，评估结果中应做增减值处理，如因企业尚未报经政府有关部门批准而未对上述资产进行会计处理，企业按现行规定程序报批后进行处理。

3.不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等，应由委托方聘请专业机构对该事项进行评定测算。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(七) 其他需要说明的事项。

1.存货-开发产品评估明细表第 2~5 项车库为盘盈资产。

2.存货-开发产品评估明细表第 6 项物业用房属于小区配套物业用房，其价值是否已分摊进小区已出售房产中，本评估机构对其不发表意见。

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（2018 年 12 月 31 日至 2019 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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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 2019 年 4 月 23 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

[此页无正文]

资产评估师（签章）：

胡胜
资产评估师
胡胜
42000391

资产评估师（签章）：

邓慧明
资产评估师
邓慧明
42000603

湖北众联资产评估有限公司

2019年4月23日



[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
邮政编码：430077