众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN

中国宝安集团股份有限公司拟股权转让涉及的威海港宝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

[redacted]

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1056 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



一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况.....8

、评估目的.....10

二、评估对象和评估范围.....10

四、价值类型及其定义.....12

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

[redacted]

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有或者预

[redacted]

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

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

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

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

第三部分、资产评估报告正文

[redacted]

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港宝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。

[redacted]

日

（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

[redacted]

（二）被评估单位概况

公司名称：威海港宝置业有限公司

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）

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

金额单位：元

日	日	
流动资产		
其中：货币资金		
存货		
资产总计		
流动负债		
负债总计		
股东全部权益（净资产）		

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	45,081.20	1,464,683.33
管理费用	74,865.00	261,279.87
财务费用	354,132.49	458,423.24
营业利润	-474,078.69	-2,184,386.44
利润总额	-474,078.69	-2,184,386.44
净利润	-474,078.69	-2,184,386.44

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）011489 号”审计报告。

[redacted]

用人。

二、评估目的

[redacted]

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	135,511,567.44	三、流动负债合计	108,170,032.57
其中：货币资金	100,073.77	应付职工薪酬	6,780.00
其他应收款	31,860,000.00	应交税费	1,465,042.54
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

（2018）011489 号。

		四、负债总计	108,170,032.57
一、资产总计	135,511,567.44	五、净资产（所有者权益）	27,341,534.87

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

鲁( )
鲁( )
鲁( )
鲁( )

.对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次威海港宝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。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

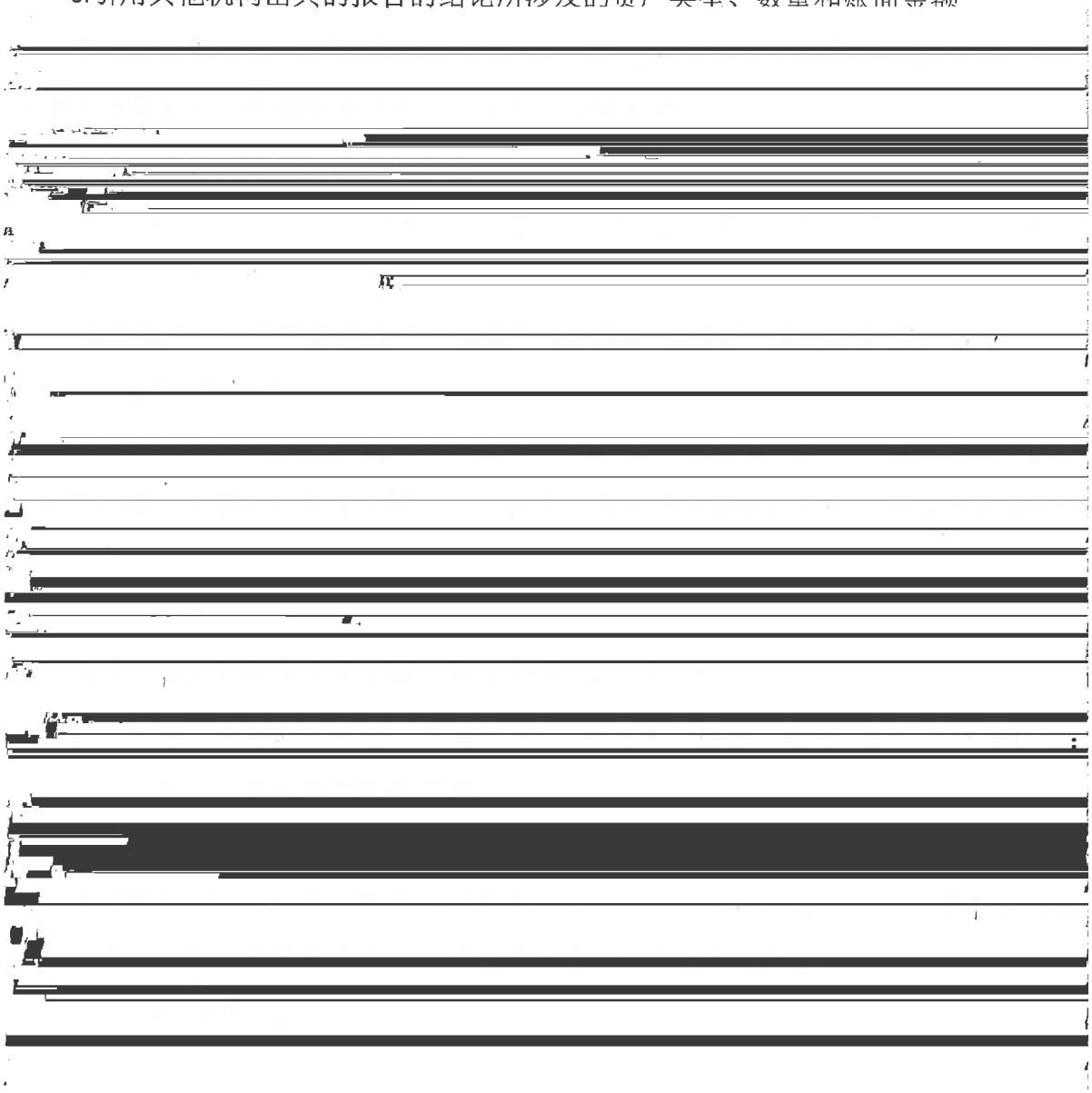
（1）企业申报的账面记录的无形资产情况

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



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



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

14.

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）；

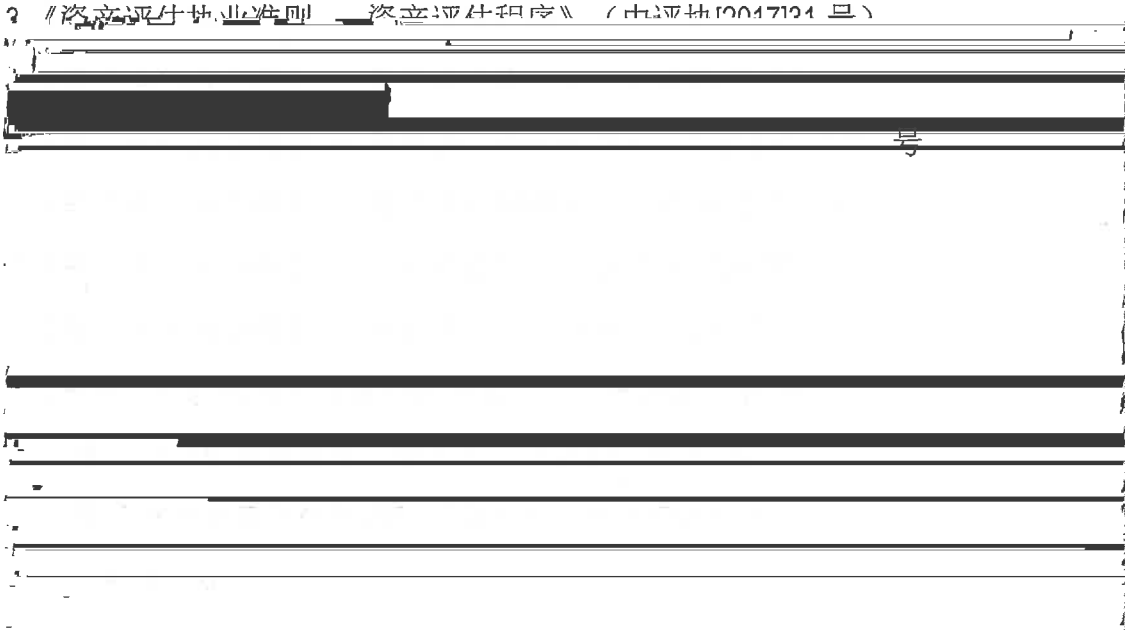
17.《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税[2016]36 号）；

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）；

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 ）；

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）；



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

产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

[redacted]

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



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

（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。

[redacted]

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。

[redacted]

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

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



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

[redacted]

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。

[redacted]

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

[redacted]

九、评估假设

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

[redacted]

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；

[redacted]

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

[redacted]

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港宝置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

威海港宝置业有限公司评估基准日账面总资产为 13,551.16 万元，负债为 10,817.00 万元，净资产 2,734.16 万元，采用资产基础法评估后的总资产 21,844.69 万元，增值 8,293.53 万元，增值率 61.20%；总负债评估值 10,817.00 万元，无增减值；股东全部权益价值 11,027.69 万元，增值 8,293.53 万元，增值率 303.33%。具体评估汇总情况详见下表：

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	13,551.16	21,844.69	8,293.53	61.20
2	资产总计	**13,551.16**	**21,844.69**	**8,293.53**	**61.20**
3	流动负债	10,817.00	10,817.00	-	-
4	负债总计	**10,817.00**	**10,817.00**	-	-
5	净资产（所有者权益）	**2,734.16**	**11,027.69**	**8,293.53**	**303.33**

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：

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无。

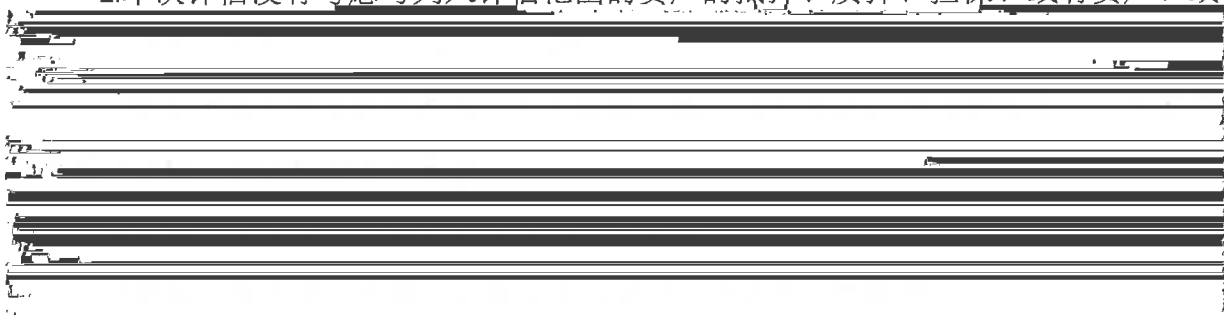
（三）重要的利用专家工作及相关报告情况；

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



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

[redacted]

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

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；

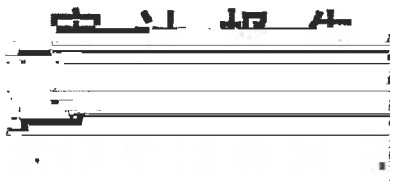
附件二：委托人和被评估单位法人营业执照；

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。





审 计 报 告

众环审字（2018）011489号

威海港宝置业有限公司全体股东：

[redacted]

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：

[redacted]

[redacted]

[redacted]

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师

（项目合伙人）

中国注册会计师

中国　　武汉　　2018 年 3 月 26 日

[redacted]

会企01表

[redacted]

流动资产：			
货币资金			
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	31,860,000.00	31,860,000.00
存货	(六)、3	103,551,493.67	97,506,114.57
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		135,511,567.44	134,438,668.18
非流动资产：			
可供出售金融资产			
[redacted]			
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		135,511,567.44	134,438,668.18
长期待摊费用			
递延所得税资产			

主管会计工作负责人:　　会计机构负责人:

[redacted]

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		6,780.00	
应付职工薪酬	(六)、4	1,465,042.54	560.00
应交税费			
应付利息			
应付股利	(六)、5	106,698,210.03	104,912,186.87
其他应付款			
一年内到期的非流动负债			
		108,170,032.57	104,912,746.87
其他流动负债			
流动负债合计			
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		-	-
长期应付款		108,170,032.57	104,912,746.87
专项应付款			
预计负债	(六)、6	30,000,000.00	30,000,000.00
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			

利润表

会企02表

编制单位：[redacted]　　单位：人民币元

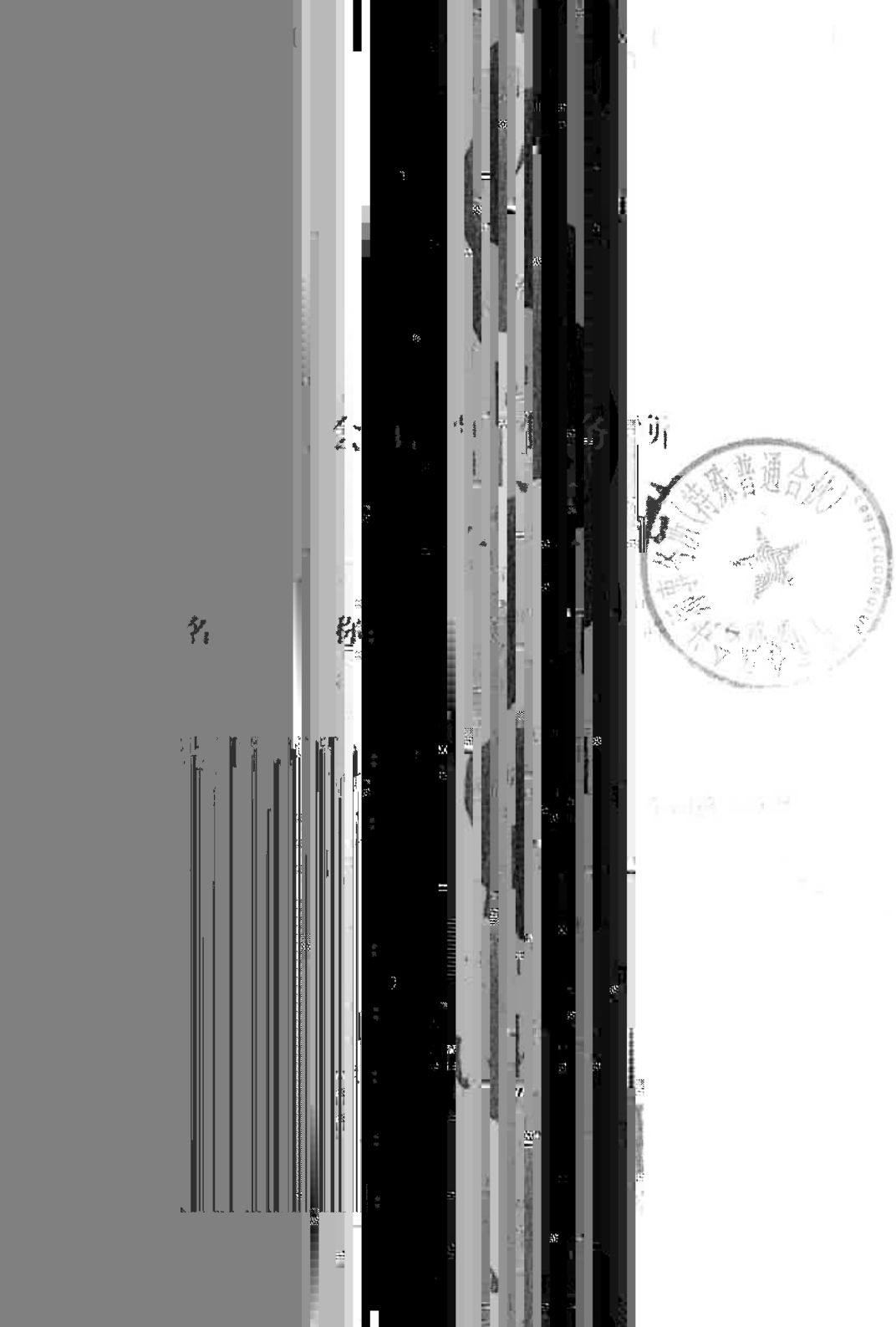
项　目	附注	2017年度	2016年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		1,464,683.33	45,081.20
销售费用			
管理费用		261,279.87	74,865.00
财务费用	(六)、7	458,423.24	354,132.49
[redacted]			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,184,386.44	-474,078.69
加：营业外收入			
减：利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,184,386.44	-474,078.69
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,184,386.44	-474,078.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,184,386.44	-474,078.69
[redacted]		-2,184,386.44	-474,078.69

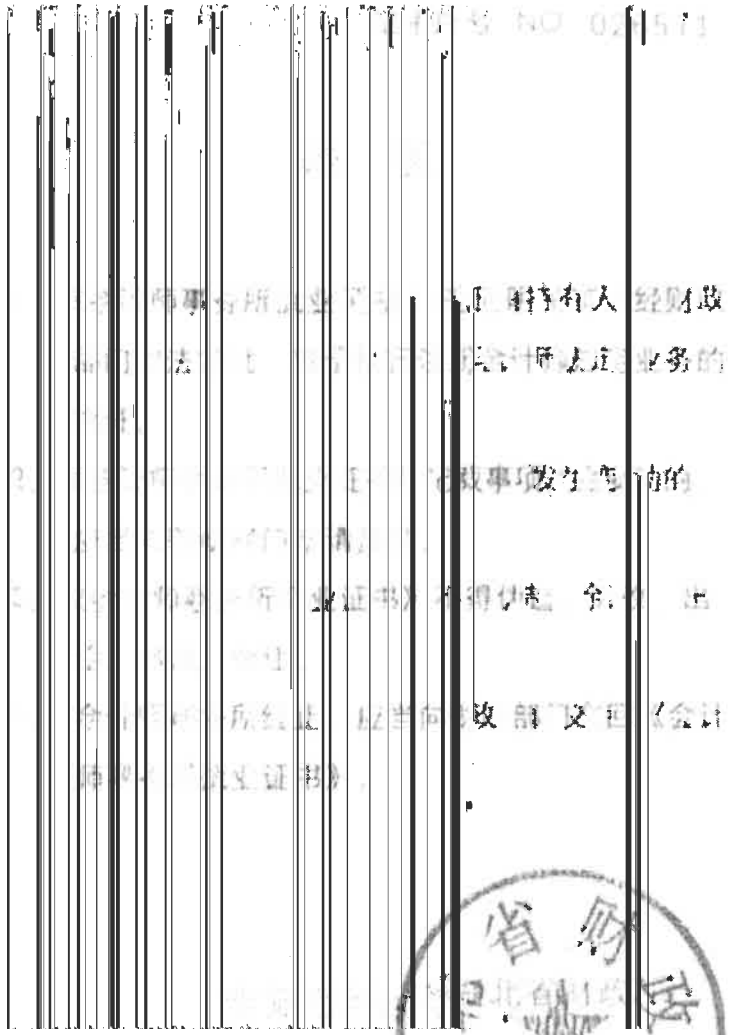
法定代表人:　　主管会计工作负责人:　　会计机构负责人:

营业执照

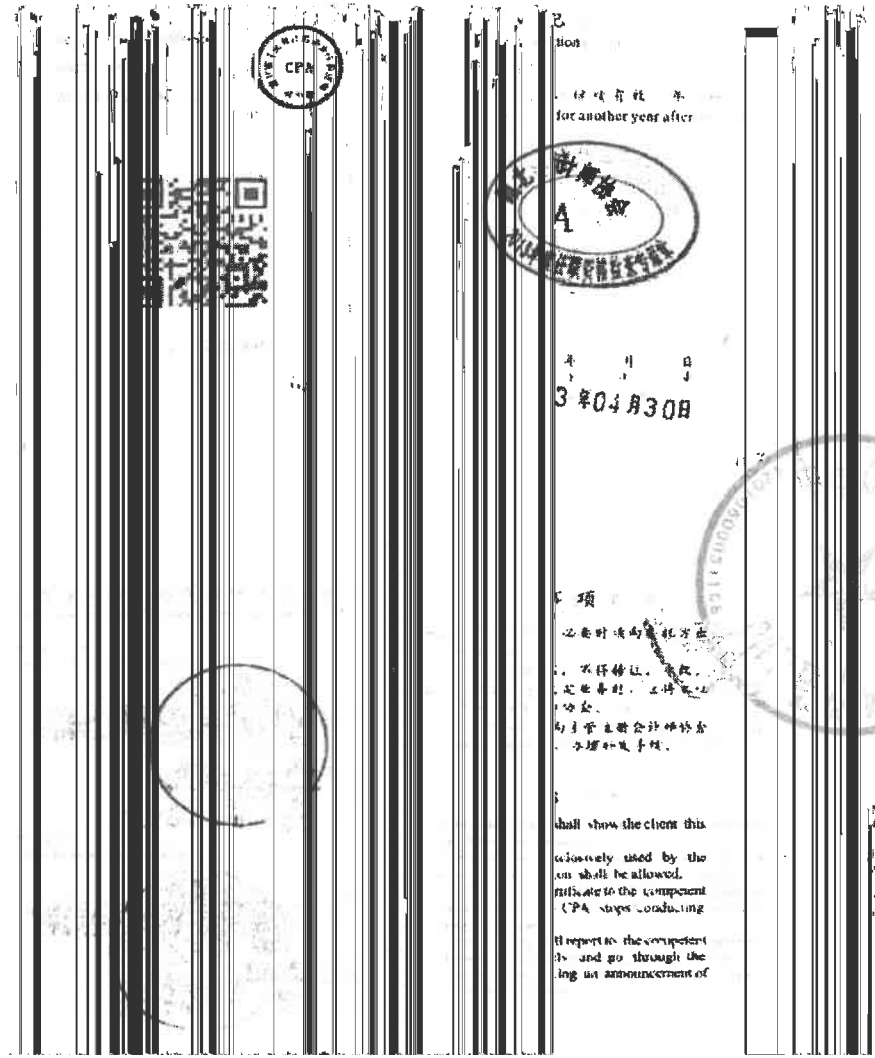
（副本）

统一社会信用代码 1420106081978608B





华人民共和国财政部制



for another year after

3 年04月30日

shall show the client this

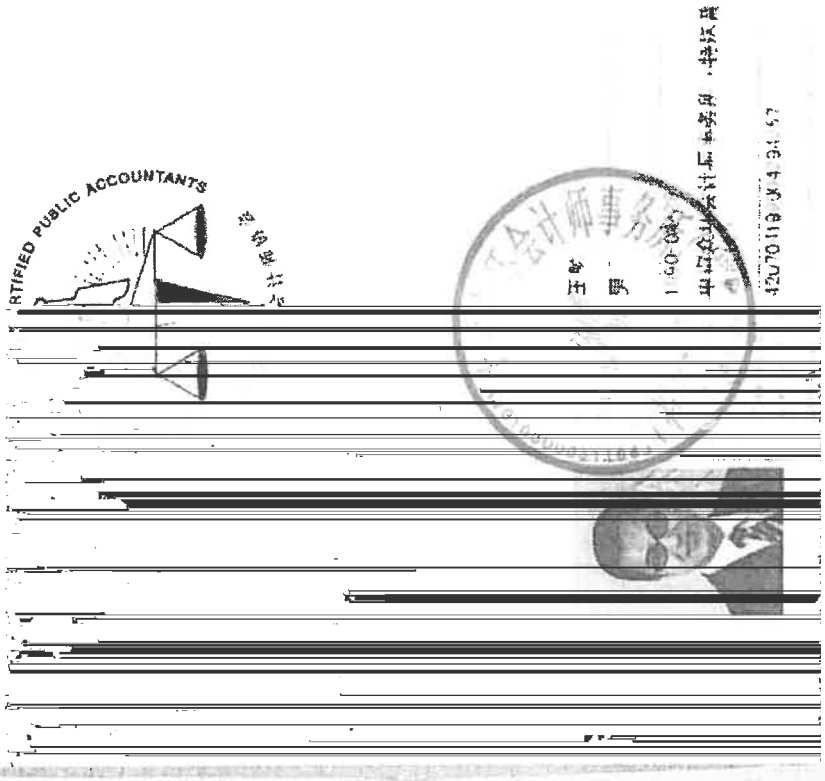
ndorsely used by the
on shall be allowed.
nitiate to the competent
CPA stops conducting

ll report to the competent
ts and go through the
ing an announcement of





验证证书真实



年度检验登记

Annual Renewal Registration

年

本证书经检验合格，继续有效

A2010005023I

证书编号：
No. of Certificate

湖北省注册会计师协会
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

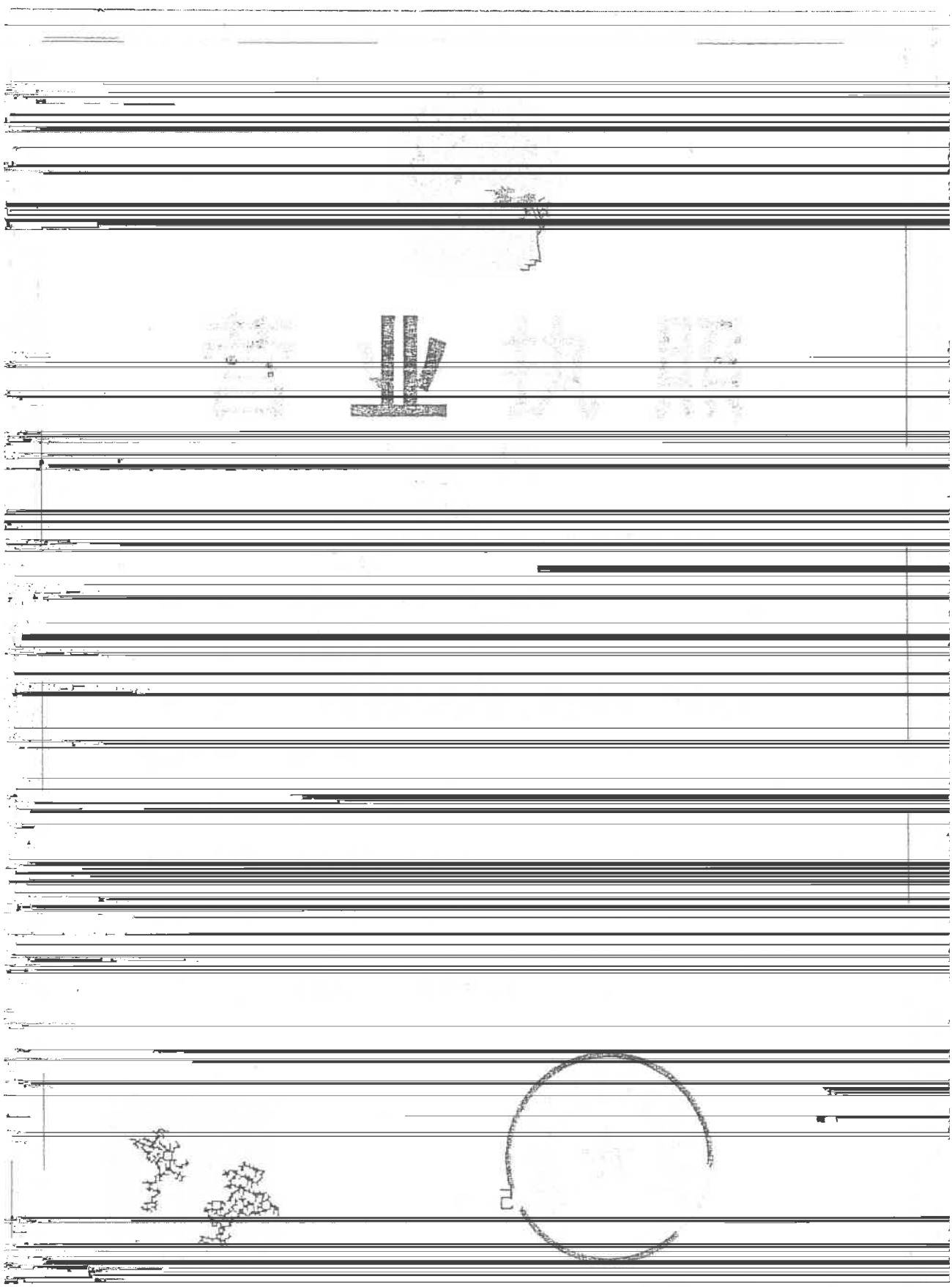
2017 08 27

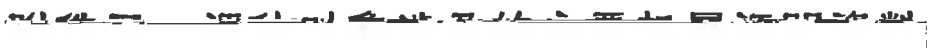
发证日期：
Date of Issuance

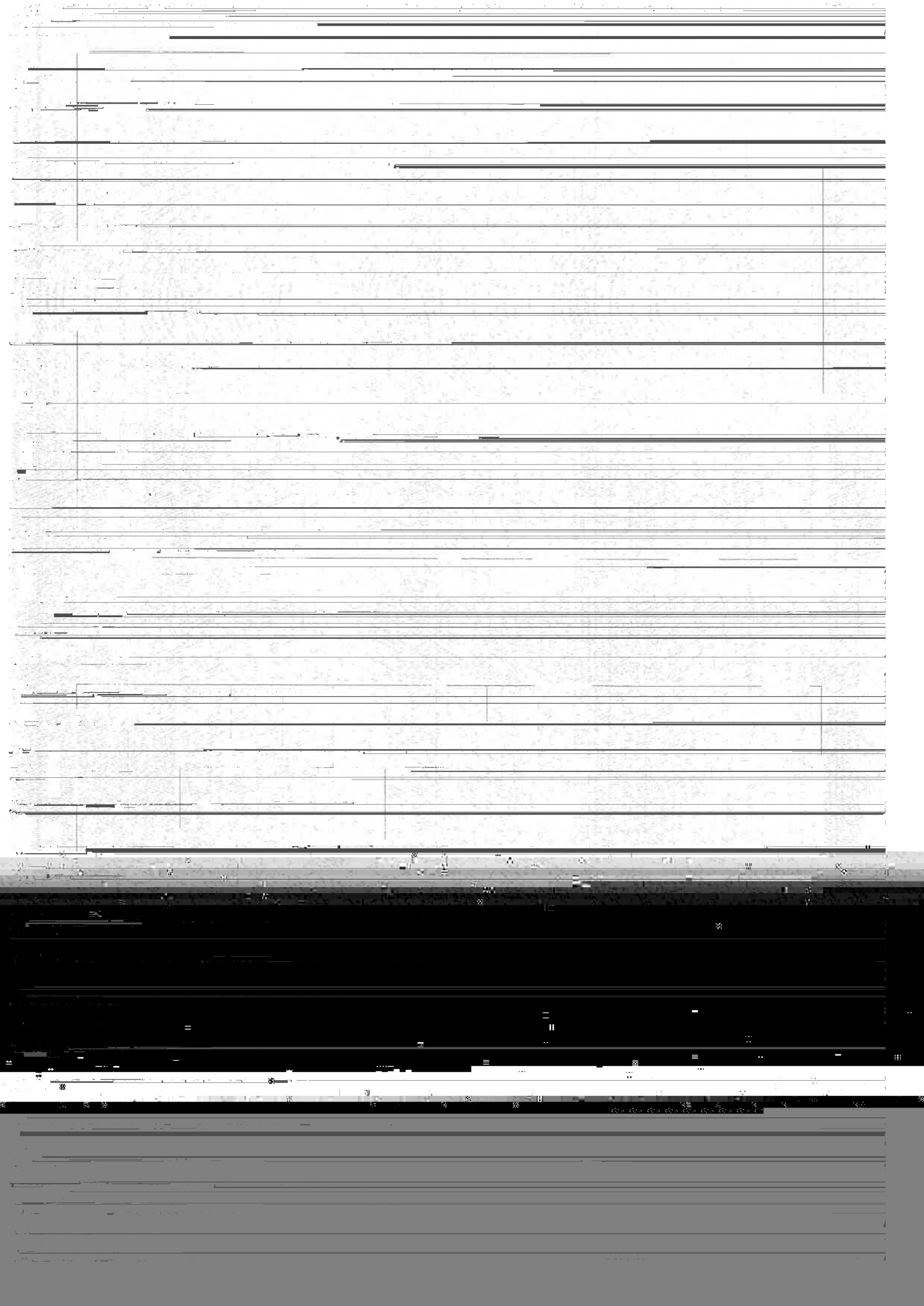
年 月 日
年 月 日

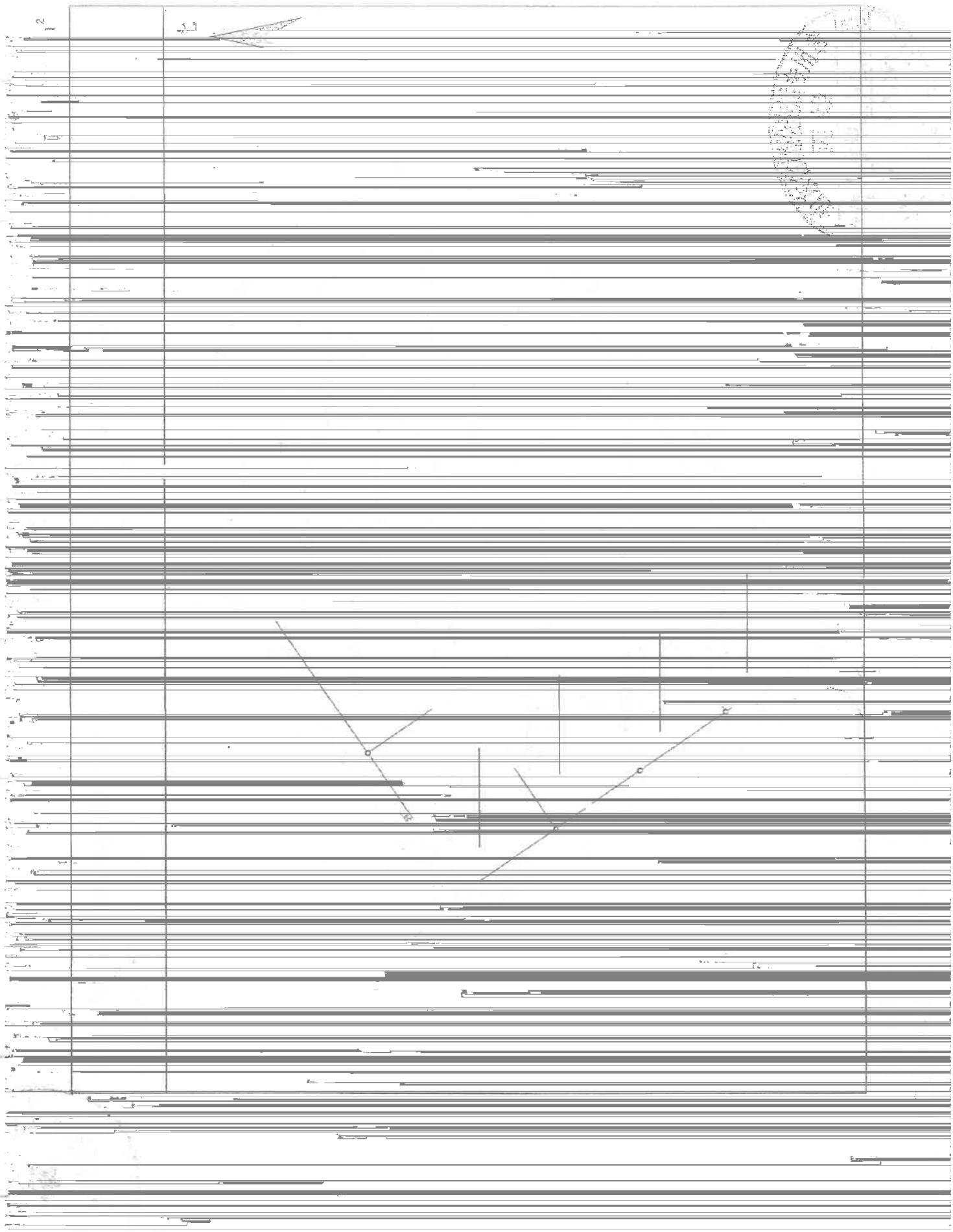
附件二：委托人和被评估单位法人营业执照

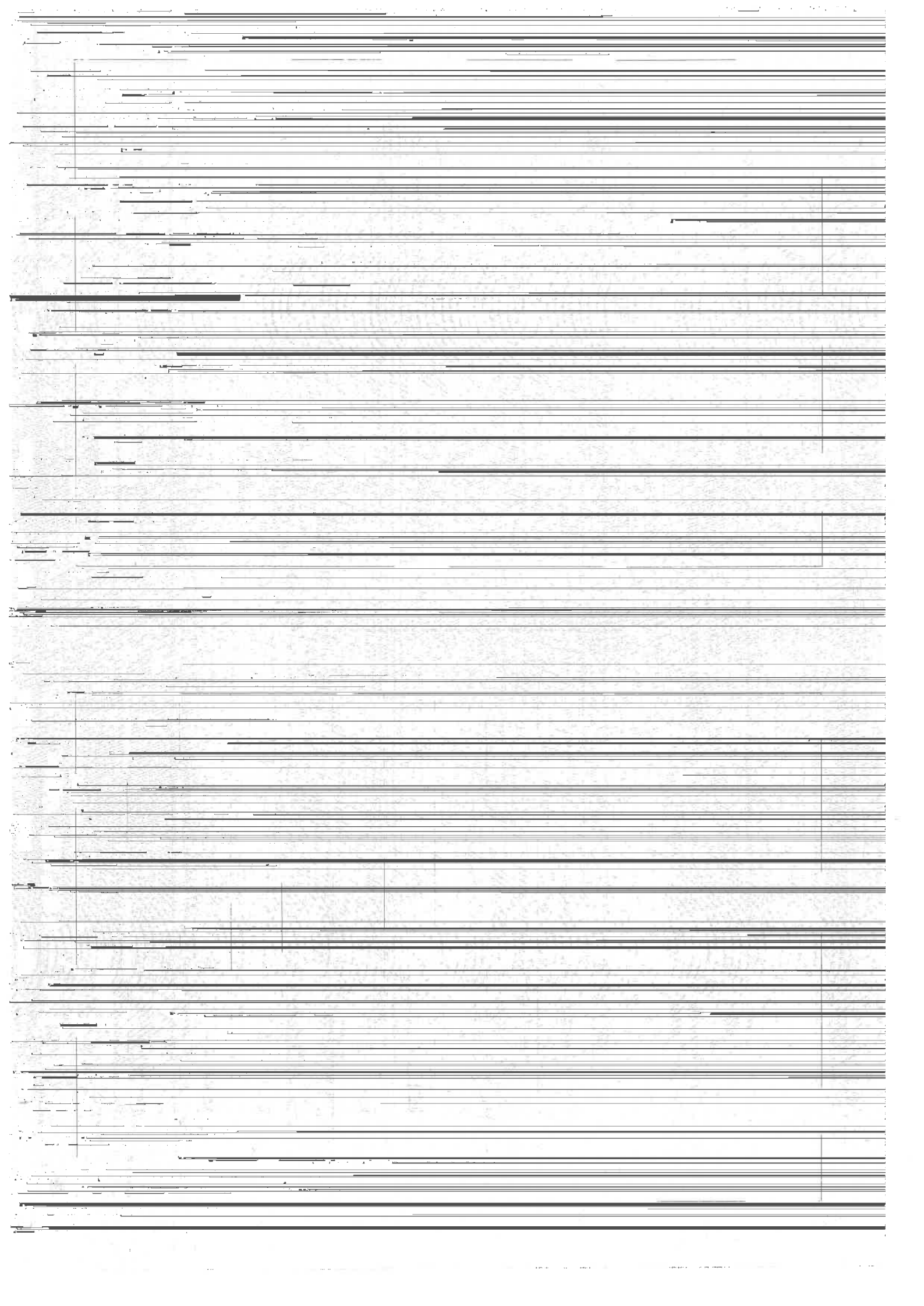
营业执照

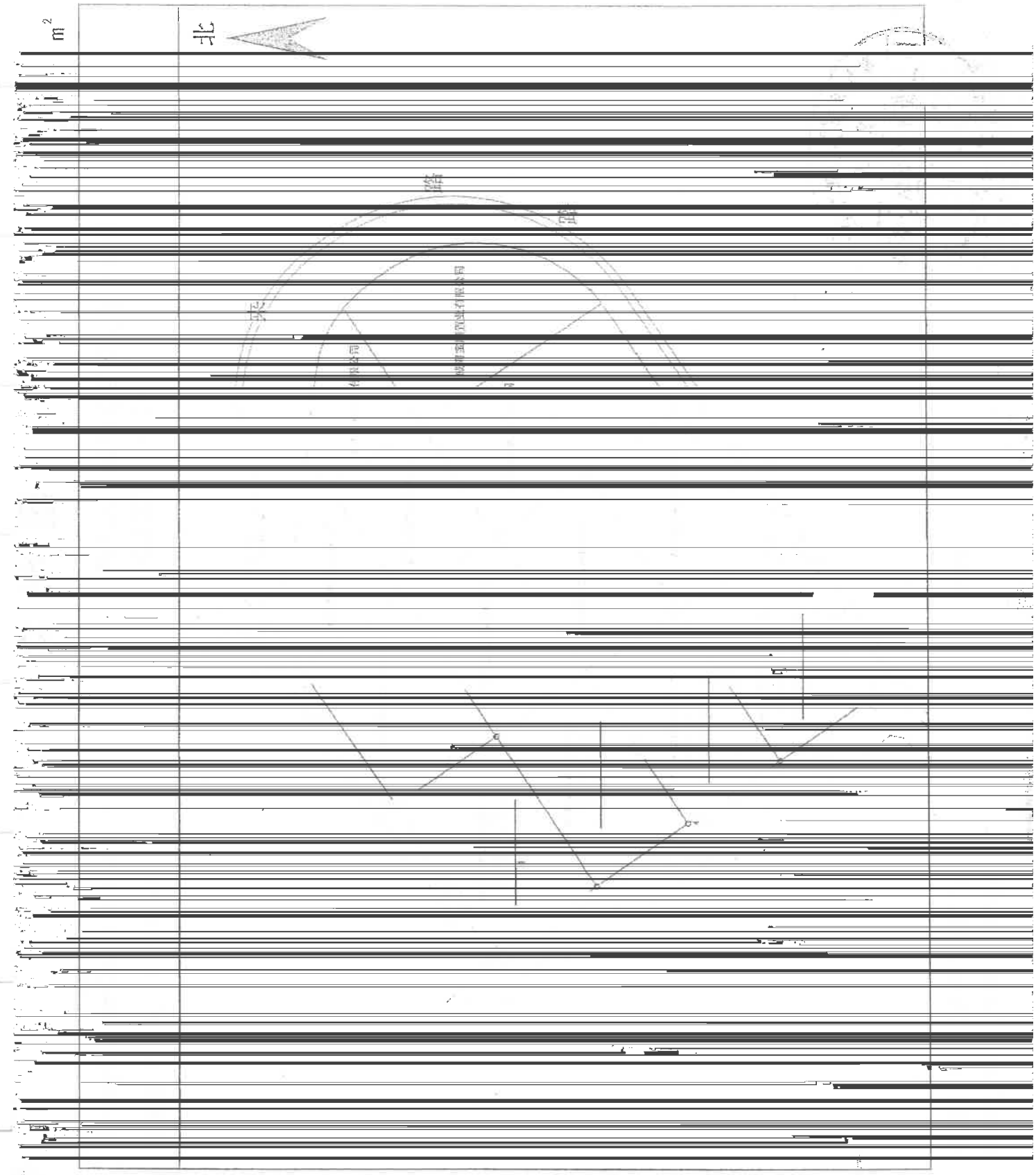


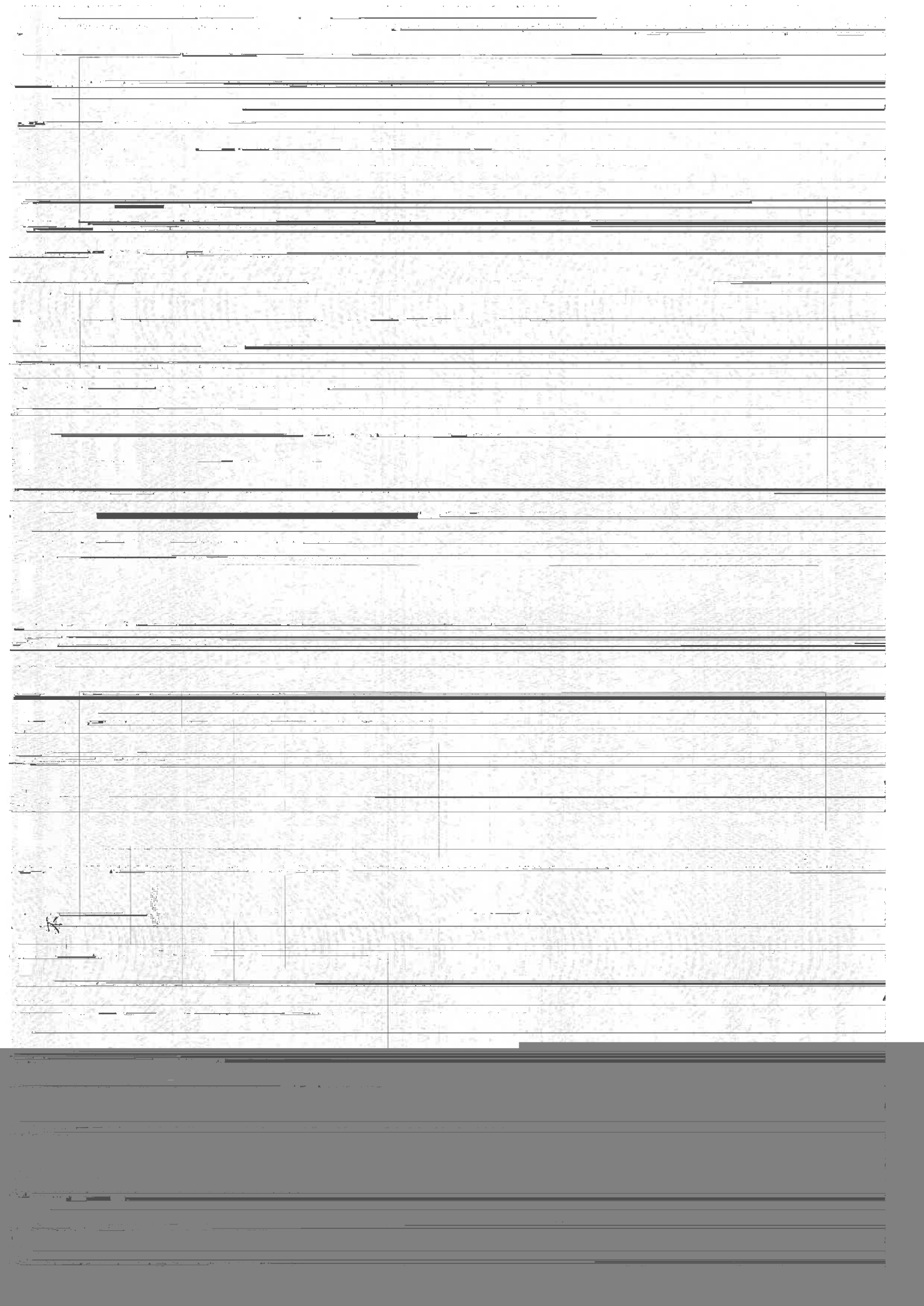










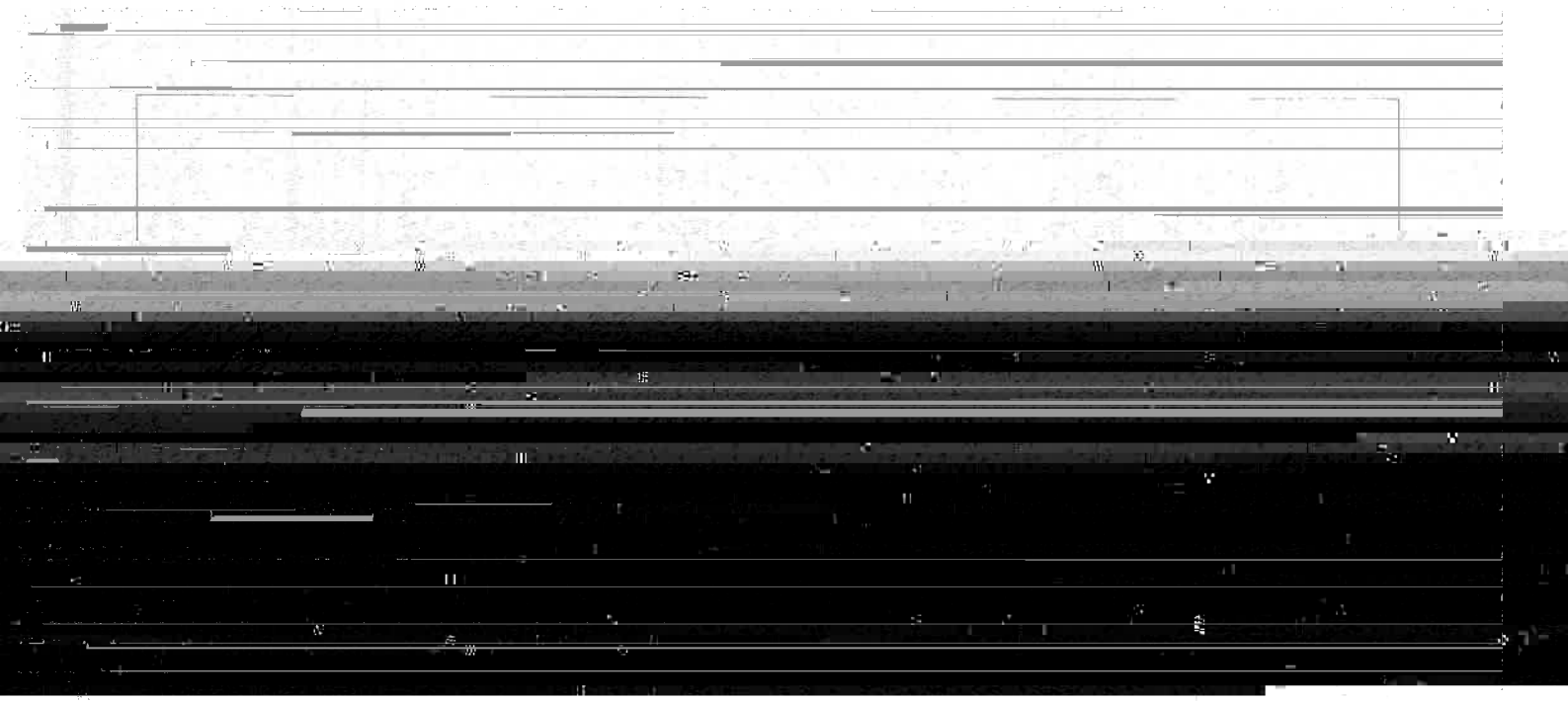


m. m²

北

路

路



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港宝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；

[redacted]

6、

委托人法定代表人签字：

委托人单位（盖章）：

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港宝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港宝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。

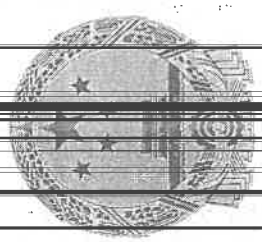
[redacted]

资产评估师 42070009

资产评估师 邓意明 42000603

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



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

2018-001号

[redacted]

[redacted]

[redacted]

8年1月3

[redacted]

附件十：资产评估机构法人营业执照副本

营业执照

人

业

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

评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月

表1
共1页第1页
金额单位：人民币万元

	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	=C-B	E=D/B×100%
	13,551.16	21,844.69	8,293.53	61.20
	-	-	-	
资产	-	-	-	
资	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
产	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
产	-	-	-	
产	-	-	-	
	13,551.16	**21,844.69**	**8,293.53**	**61.20**
	10,817.00	10,817.00	-	-
债	-	-	-	
债总计	**10,817.00**	**10,817.00**	-	-
有者权益）	**2,734.16**	**11,027.69**	**8,293.53**	**303.33**

评估 有限公司

资[illegible]估结果分类汇总表

表2

基准日：2017年12月31日

共2页第1页

置业有限公司

金额单位：人民币元

目名称	账面价值		评估价值	增值额	增值率%
计	135,[illegible]44		218,446,914.77	82,935,347.33	61.20
	[illegible]77		100,073.77	-	-
产			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
		31,860,[illegible]00	31,860,000.00	-	-
		103,55[illegible]57	186,486,841.00	82,935,347.33	80.09
非流动资产			-	-	
			-	-	
合计			-	-	
资产			-	-	
资			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
产			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
			-	-	
产			-	-	
产			-	-	

评[redacted]结果分类汇总表

表2

评估[redacted]：2017年12月31日

共2页第2页

[redacted]宝置业有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面[redacted]	评估价值	增值额	增值率%
计	[redacted].44	**218,446,914.77**	**82,935,347.33**	**61.20**
债合计	[redacted].57	**108,170,032.57**	-	-
	-	-	-	
融负债	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
薪酬	78[redacted].00	6,780.00	-	-
	[redacted].54	1,465,042.54	-	-
	-	-	-	
	-	-	-	
款	[redacted].03	106,698,210.03	-	-
期的非流动负债	-	-	-	
负债	-	-	-	
负债合计	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
款	-	-	-	
款	-	-	-	
	-	-	-	
税负债	-	-	-	
动负债	-	-	-	
计	[redacted].57	**108,170,032.57**	-	-
（所有者权益）	[redacted].87	**110,276,882.20**	**82,935,347.33**	**303.33**

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币元

有限公司 日名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	100,073.77	100,073.77	-	-
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
润）	-	-	-	
	31,860,000.00	31,860,000.00	-	-
	103,551,493.67	186,486,841.00	82,935,347.33	80.09
动资产	-	-	-	
	-	-	-	
资产合计	135,511,567 44	218,446,914.77	82,935,347.33	61.20

评估人员：邓慧明、李诗雨

货币资金评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表3-1

共1页第1页

金额单位：人民币元



：威海港宝置业有限公司

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
现金	2,151.60	2,151.60	-	-
银行存款	97,922.17	97,922.17	-	-
其他货币资金	-	-	-	
合计	100,073.77	100,073.77	-	-

被评估单位填表人：黄伟

评估人员：邓慧明、李诗雨

填表日期：2018年3月21日

货币资金—现金评估明细表

表3-1-1

评估基准日：2017年12月31日

共1页第1页

被评估单位：威海港宝置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%
1	财务部	人民币			2,151.60	2,151.60	-
合　　计					2,151.60	2,151.60	-

被评估单位填表人：黄伟

评估人员：邓慧明、李诗雨

填表日期：2018年3月21日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-1-2

金额单位：人民币元

威海港宝置业有限公司

开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%
建设银行文登支行	37050170650100000253	人民币			97,922.17	97,922.17	-
合　　计					97,922.17	97,922.17	-

被评估单位填表人：黄伟

评估人员：邓慧明、李诗雨

填表日期：2018年3月21日

其他应收款评估明细表

表3-8

评估基准日：2017年12月31日

共1页第1页

被评估单位：威海港宝置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中国宝安集团股份有限公司	内部往来	2016.7.1	1-2年	29,900,000.00	29,900,000.00	-	关联方
2	威海宝顺置业有限公司	内部往来	2016.10.26	1-2年	1,960,000.00	1,960,000.00	-	关联方
合　　计					31,860,000.00	31,860,000.00	-	
减：坏账准备					-	-		
减：评估风险损失								
净　　额					31,860,000.00	31,860,000.00	-	

被评估单位填表人：黄伟

评估人员：邓慧明、李诗雨

填表日期：2018年3月21日

存货评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9
共1页第1页
金额单位：人民币元

[redacted]置业有限公司

		科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		在途物资）	-	-	-	
			-	-	-	
		料	-	-	-	
		资	-	-	-	
			-	-	-	
			103,551,493.67	186,486,841.00	82,935,347.33	80.09
			-	-	-	
		料	-	-	-	
3-10		存货合计	103,551,493.67	186,486,841.00	82,935,347.33	80.09
3-10	减：	存货跌价准备	-	-	-	
3-10		存货净额	103,551,493.67	186,486,841.00	82,935,347.33	80.09

被评估单位填表人：黄 韦

填表日期：2018年3月2 日

评估人员：邓慧明、李诗雨 张麟

田表

表3-9-6
共1页第1页
金额单位：人民币元

					评估价值			增值率%	备注
					量	单价	金额		
					3.00		186,486,841	80.09	净用地面积
合		㎡	137863.00		103,551,493.67	137863.00		186,486,841	80.09	

单位填表人：伟

评估人员：张麟

日：2018年3月21日

流动负债评估汇总表

表5

评估基准日：2017年12月31日

共1页第1页

[redacted]海港宝置业有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
借款	-	-	-	
性金融负债	-	-	-	
票据	-	-	-	
账款	-	-	-	
款项	-	-	-	
职工薪酬	6,780.00	6,780.00	-	-
税费	1,465,042.54	1,465,042.54	-	-
利息	-	-	-	
股利（应付利润）	-	-	-	
应付款	106,698,210.03	106,698,210.03	-	-
内到期的非流动负债	-	-	-	
流动负债	-	-	-	
流动负债合计	108,170,032.57	108,170,032.57	-	-

[redacted]人：黄伟

评估人员：邓慧明、李诗雨

[redacted]年3月21日

职工薪酬评估明细表

表5-6

评估基准日：2017年12月31日

共1页第1页

被评估单位：威海港宝置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容		账面价值	评估价值	备注
1	社会保险费		4,779.20	4,779.20	
2	住房公积金		2,000.80	2,000.80	
合	计		6,780.00	6,780.00	

被评估单位填表人：黄伟

评估人员：邓慧明、李诗雨

填表日期：2018年3月21日

应交税费评估明细表

表5-7

评估基准日：2017年12 31日

共1页第1页

被评估单位：威海港宝置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	文登市地税局	2017.12.12	个人所得税	359.21	359.21	
2	文登市地税局	2017.12.31	土地使用税	1,464,683.33	1,464,683.33	
合计				1,465,042.54	1,465,042.54	

被评估单位填表人：黄伟

评估人员：邓慧明、李诗雨

填表日期：2018年3月21日

[redacted]寸款评估明细表

表5-10

[redacted]日：2017年12月31日

共1页第1页

[redacted]巷宝置业有限公司

金额单位：人民币元

名（结算对象）	发生日期	[redacted]	内容	账面价值	评估价值	备注
[redacted]产开发有限公司	2017.12.31		来款	106,698,210.03	106,698,210.03	关联方
合　　计				106,698,210.03	106,698,210.03	

被评估单位填表人：黄伟

评估人员：邓慧明、李诗雨

填表日期：2018年3月21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　　85834816

邮政编码：430077