



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

转让项目资产评估报告

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

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
二、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	8
三、评估目的	10
四、评估对象和评估范围	10
五、价值类型及其定义	12
六、评估基准日	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	17

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，其他任何机构和个

人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。

评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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。

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进行合理确定资产评估报告使用期限。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

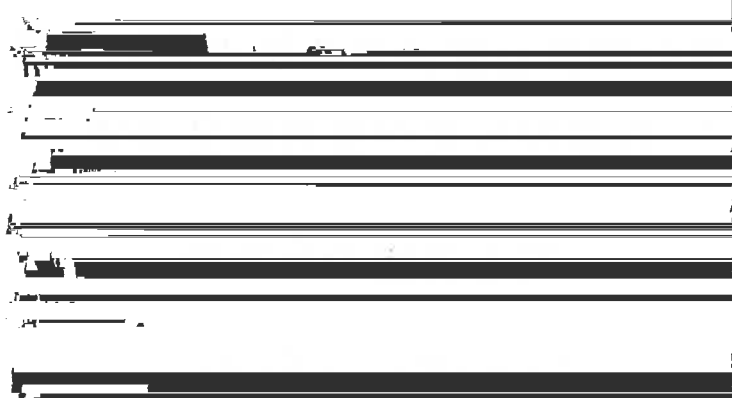
本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和

湖北众联资产评估有限公司接受中国北方集团有限公司的委托，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

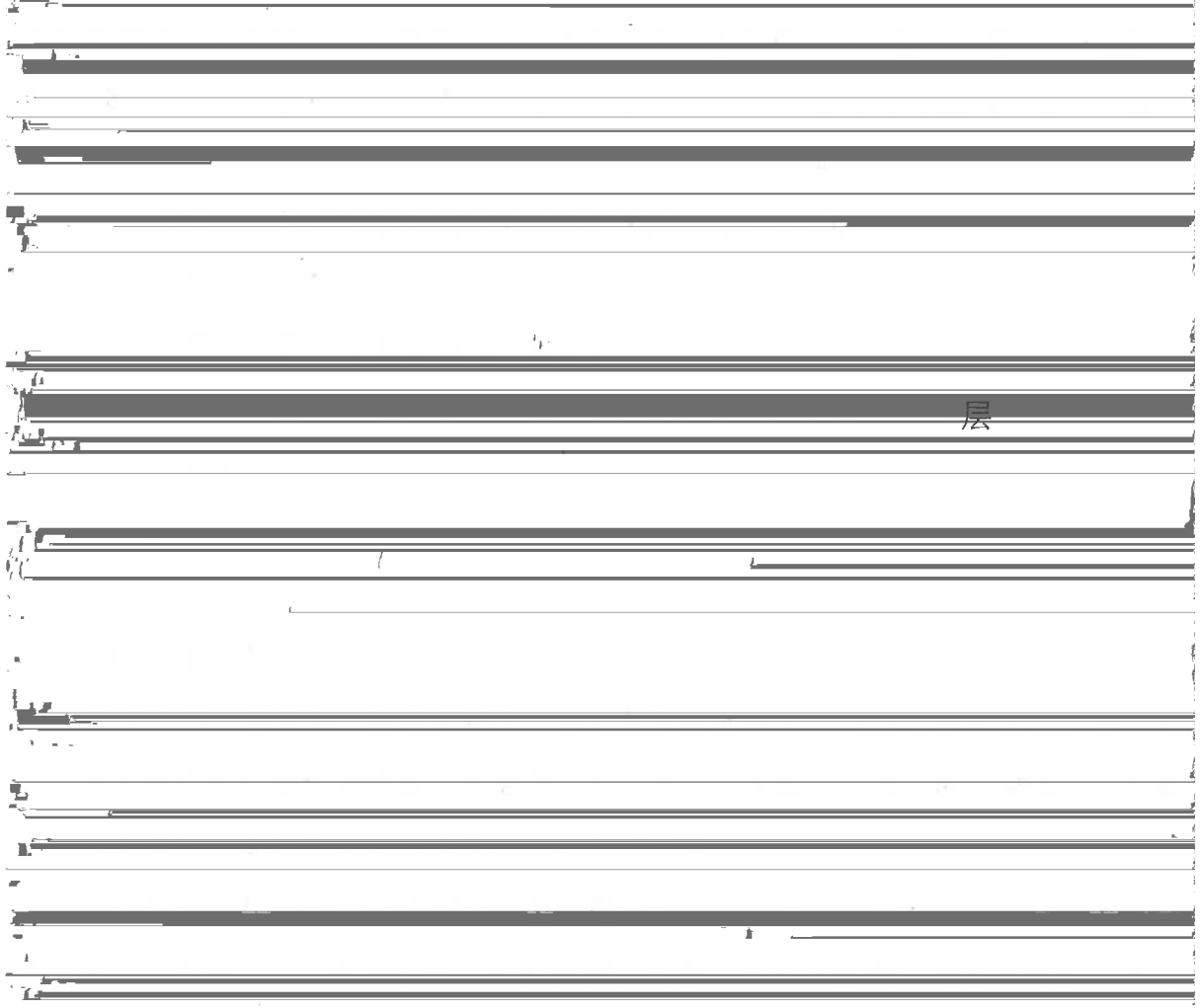
第三部分、资产评估报告正文

中国宝安集团股份有限公司拟股权



中国宝安集团股份有限公司：

湖北人联次立亚仕有限公司拉亚申八司站手打 拉亚申八司站手打 拉亚申八司站手打



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发展有限公司股东

(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：山东省威海市威海新区沱沱湾 明庄路 1 号

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

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。

用

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

二、评估目的

人。

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，对上述经营行为所涉及的威海恒运 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，

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，其中：土地成本 1,000,000.00 元，开发成本 95,832,470.27 元。

	鲁()				
	鱼()				
	鱼()				
	一()				

1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

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)

(三) 与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，评估基准日的选择，评估价格的确定，评估金额的选取

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

委员会第六次会议修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）。

6.

国国

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）

[REDACTED]

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）；

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,因此不宜采用市场法进行评估。本次评估采用资产

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

(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

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。

发法进行评估。

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

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

评估目的、评估范围、评估基准日和评估范围、评估方法、评估假设、评估程序、评估报告使用限制、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构

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

2 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

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

- 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；

一、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；

二、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；

三、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；

四、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；

五、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；

六、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；

七、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

八、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。

	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1 流动资产	12,742.54	20,484.95	7,742.41	60.76
2 资产总计	12,742.54	20,484.95	7,742.41	60.76
无。				

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。

方可正式使用。

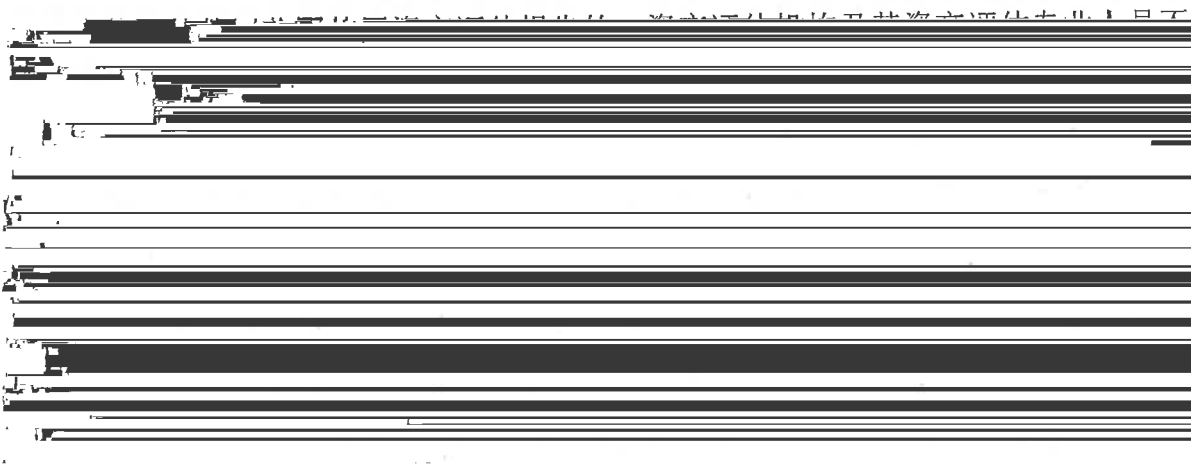
2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年(2017年12月31日至2018年12月30日)。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产

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



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



MAZARS
中 审 众 环

中国注册会计师协会（特殊普通合伙）

Mazars Certified Public Accountants LLP

电话Tel.: 027-68701915

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：

中 审 众 环

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

我们也执行以下工作：

6 → **7**

→ **8**

→ **9**

→ **10**

→ **11**

→ **12**

→ **13**

→ **14**

→ **15**

→ **16**

→ **17**

→ **18**

→ **19**

→ **20**

→ **21**

→ **22**

→ **23**

→ **24**

→ **25**

→ **26**

→ **27**

→ **28**

→ **29**

→ **30**

→ **31**

→ **32**

→ **33**

→ **34**

→ **35**

→ **36**

→ **37**

→ **38**

→ **39**

→ **40**

→ **41**

→ **42**

→ **43**

→ **44**

→ **45**

→ **46**

→ **47**

→ **48**

→ **49**

→ **50**

→ **51**

→ **52**

→ **53**

→ **54**

→ **55**

→ **56**

→ **57**

→ **58**

→ **59**

→ **60**

→ **61**

→ **62**

→ **63**

→ **64**

→ **65**

→ **66**

→ **67**

→ **68**

→ **69**

→ **70**

→ **71**

→ **72**

→ **73**

→ **74**

→ **75**

→ **76**

→ **77**

→ **78**

→ **79**

→ **80**

→ **81**

→ **82**

→ **83**

→ **84**

→ **85**

→ **86**

→ **87**

→ **88**

→ **89**

→ **90**

→ **91**

→ **92**

→ **93**

→ **94**

→ **95**

→ **96**

→ **97**

→ **98**

→ **99**

→ **100**

→ **101**

→ **102**

→ **103**

→ **104**

→ **105**

→ **106**

→ **107**

→ **108**

→ **109**

→ **110**

→ **111**

→ **112**

→ **113**

→ **114**

→ **115**

→ **116**

→ **117**

→ **118**

→ **119**

→ **120**

→ **121**

→ **122**

→ **123**

→ **124**

→ **125**

→ **126**

→ **127**

→ **128**

→ **129**

→ **130**

→ **131**

→ **132**

→ **133**

→ **134**

→ **135**

→ **136**

→ **137**

→ **138**

→ **139**

→ **140**

→ **141**

→ **142**

→ **143**

→ **144**

→ **145**

→ **146**

→ **147**

→ **148**

→ **149**

→ **150**

→ **151**

→ **152**

→ **153**

→ **154**

→ **155**

→ **156**

→ **157**

→ **158**

→ **159**

→ **160**

→ **161**

→ **162**

→ **163**

→ **164**

→ **165**

→ **166**

→ **167**

→ **168**

→ **169**

→ **170**

→ **171**

→ **172**

→ **173**

→ **174**

→ **175**

→ **176**

→ **177**

→ **178**

→ **179**

→ **180**

→ **181**

→ **182**

→ **183**

→ **184**

→ **185**

→ **186**

→ **187**

→ **188**

→ **189**

→ **190**

→ **191**

→ **192**

→ **193**

→ **194**

→ **195**

→ **196**

→ **197**

→ **198**

→ **199**

→ **200**

→ **201**

→ **202**

→ **203**

→ **204**

→ **205**

→ **206**

→ **207**

→ **208**

→ **209**

→ **210**

→ **211**

→ **212**

→ **213**

→ **214**

→ **215**

→ **216**

→ **217**

→ **218**

→ **219**

→ **220**

→ **221**

→ **222**

→ **223**

→ **224**

→ **225**

→ **226**

→ **227**

→ **228**

→ **229**

→ **230**

→ **231**

→ **232**

→ **233**

→ **234**

→ **235**

→ **236**

→ **237**

→ **238**

→ **239**

→ **240**

→ **241**

→ **242**

→ **243**

→ **244**

→ **245**

→ **246**

→ **247**

→ **248**

→ **249**

→ **250**

→ **251**

→ **252**

→ **253**

→ **254**

→ **255**

→ **256**

→ **257**

→ **258**

→ **259**

→ **260**

→ **261**

→ **262**

→ **263**

→ **264**

→ **265**

→ **266**

→ **267**

→ **268**

→ **269**

→ **270**

→ **271**

→ **272**

→ **273**

→ **274**

→ **275**

→ **276**

→ **277**

→ **278**

→ **279**

→ **280**

→ **281**

→ **282**

→ **283**

→ **284**

→ **285**

→ **286**

→ **287**

→ **288**

→ **289**

→ **290**

→ **291**

→ **292**

→ **293**

→ **294**

→ **295**

→ **296**

→ **297**

→ **298**

→ **299**

→ **300**

→ **301**

→ **302**

→ **303**

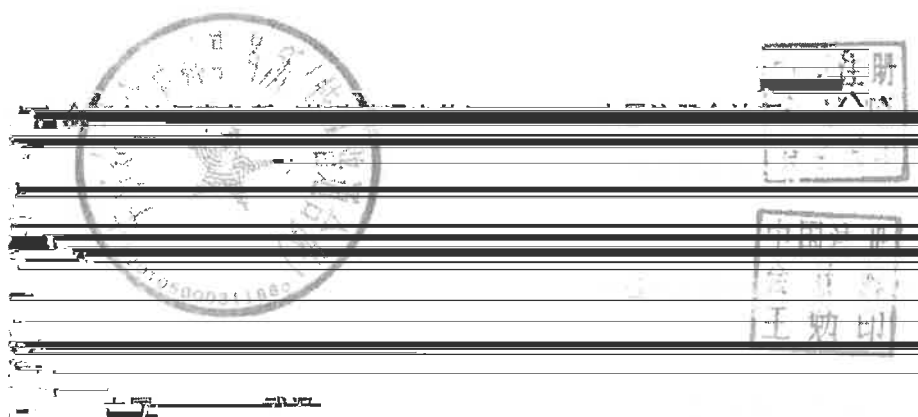
→ **304**

→ **305**

<

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

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1001-1005.



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
流动资产:			
货币资金	(六)、1	32,012.00	6,000,100.00
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
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
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		127,425,382.54	127,821,531.12
其他非流动资产			
非流动资产合计			

资产负债表(负债及所有者权益)

会企01 表

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			
预计负债		-	-
递延收益		99,635,913.74	97,932,549.58
递延所得税负债			
其他非流动负债	(六)、6	30,000,000.00	30,000,000.00
非流动负债合计			
负债合计		-2,210,531.20	-111,018.46
所有者权益:		27,789,468.80	29,888,981.54
实收资本		127,425,382.54	127,821,531.12
资本公积			
主管会计工作负责人:		会计机构负责人:	



会企02 表

编制单位：威海恒运置业有限公司

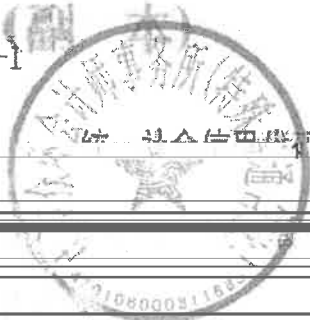
单位：人民币元

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			
六、综合收益总额		-2,099,512.74	-111,018.46



营业执照

5-1

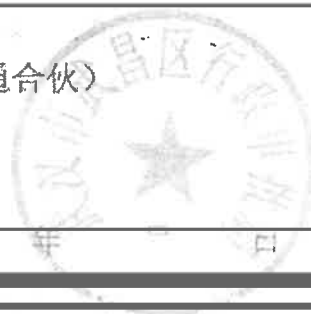


统一社会信用代码 014001000010780000



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
特殊普通合伙企业

武汉市武昌区东湖路100号0000



证书编号: 026071

说明

《市事务所执业证书》是证明持有人经财政部门审批，准予执行注册会计师法定业务的

市事务所执业证书》记载事项发生变动的

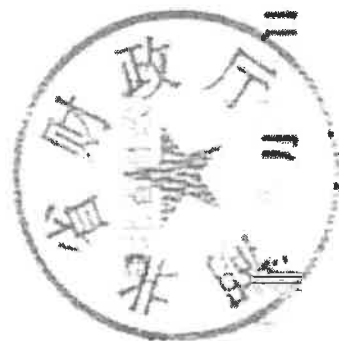
财政部门申请换发

《市事务所执业证书》不得伪造、涂改、出

具、转让

《市事务所终止》应当向财政部门交回《会计

师执业证书》



财政部

中华人民共和国财政部制

会计事务所

名称:



2019年12月31日



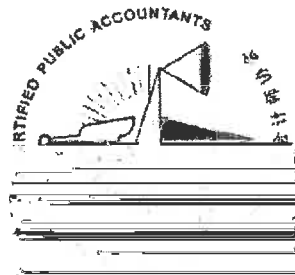
2019年12月31日



3048

Wen sheng 1





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

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

年 月

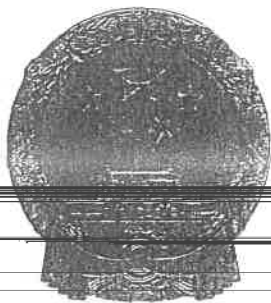
日

年

月

日

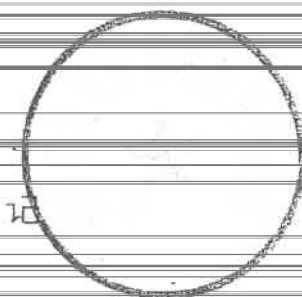
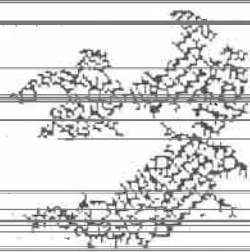
附件二：委托人和被评估单位法人营业执照



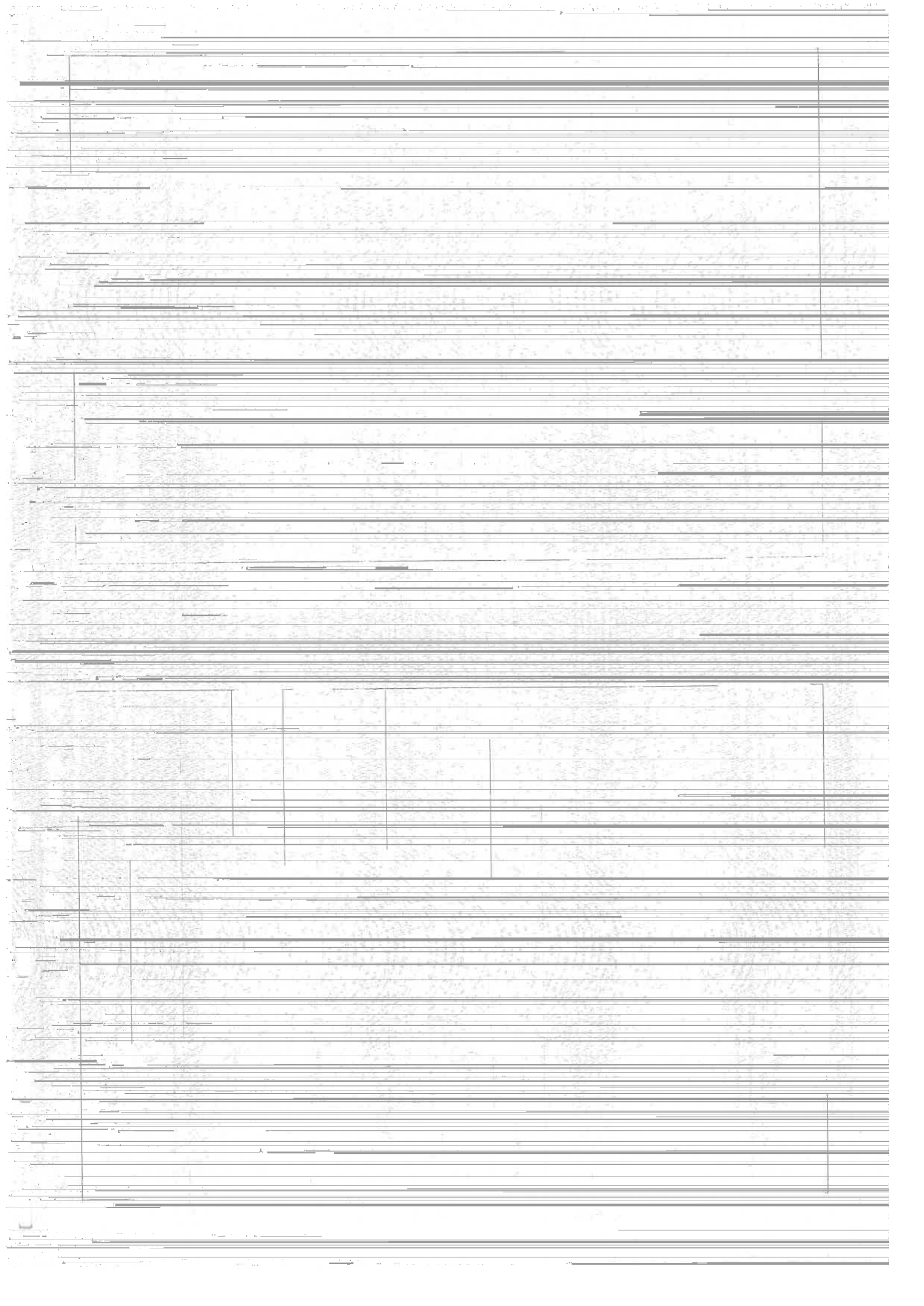
中华人民共和国 国民经济和社会发展第十个五年计划 纲要



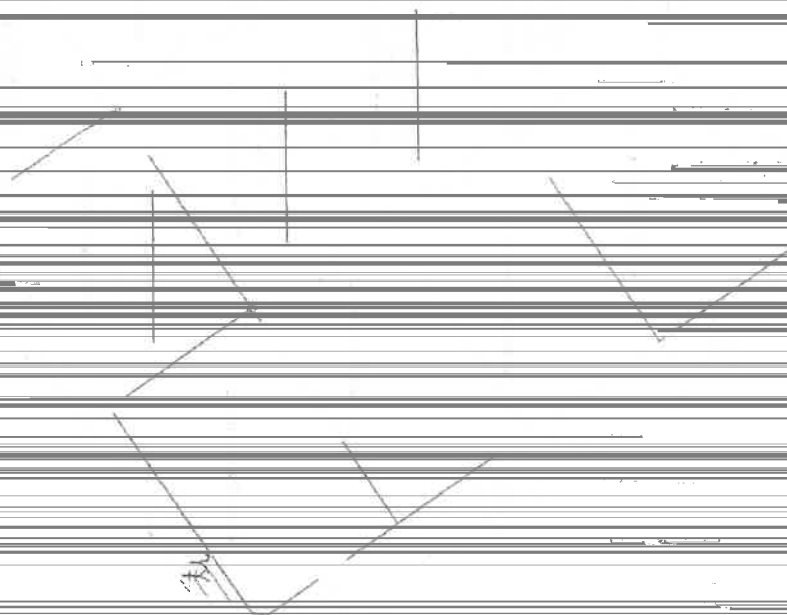
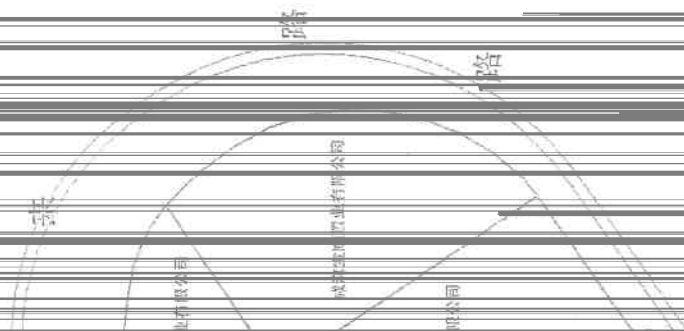
营业执照



附件二 评估对象涉及的主要权属证明资料

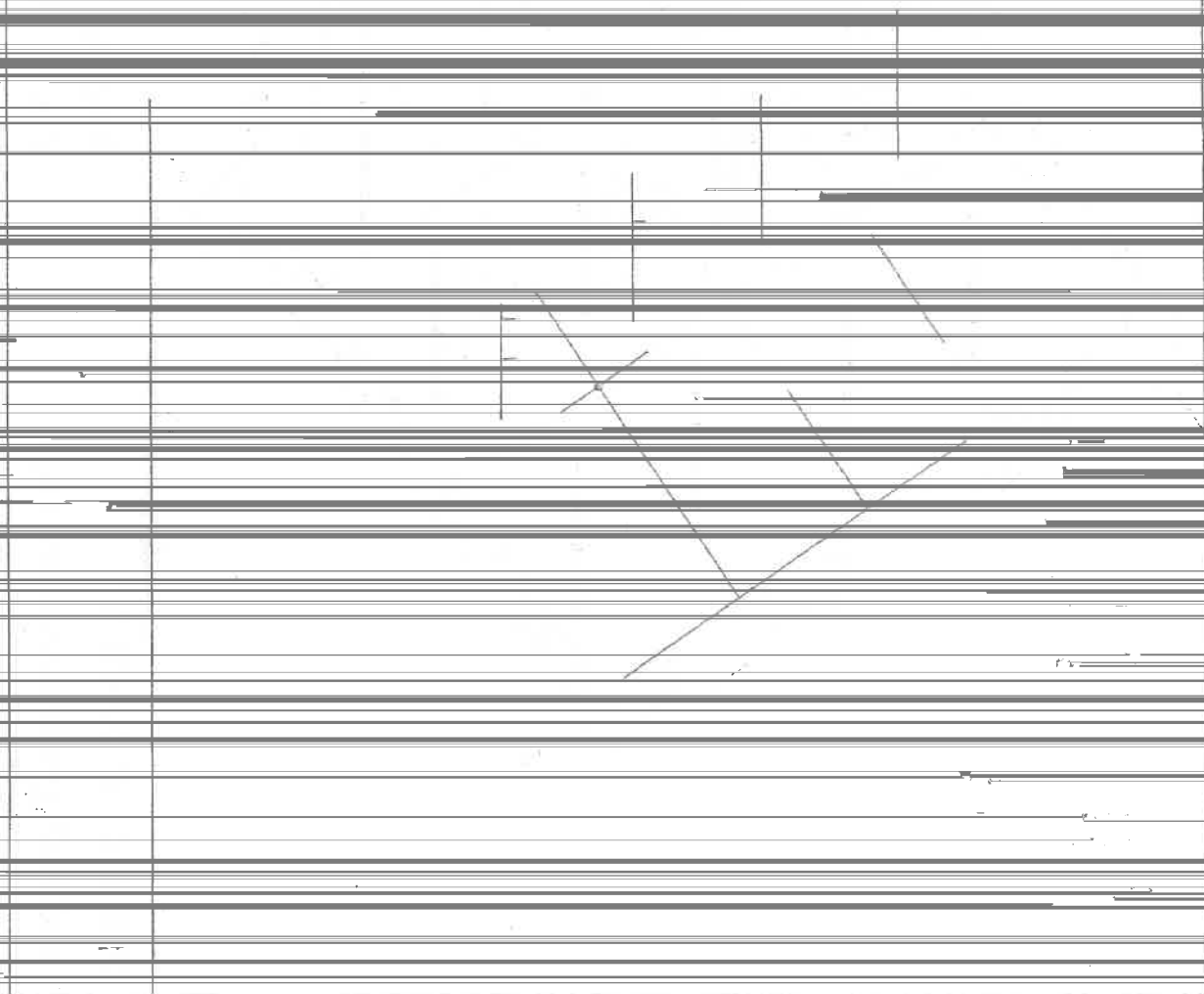
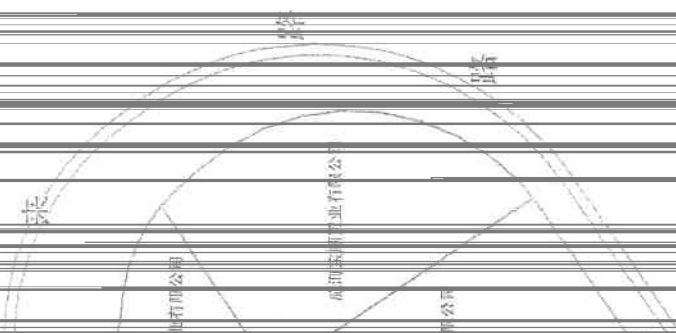
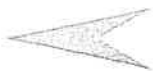


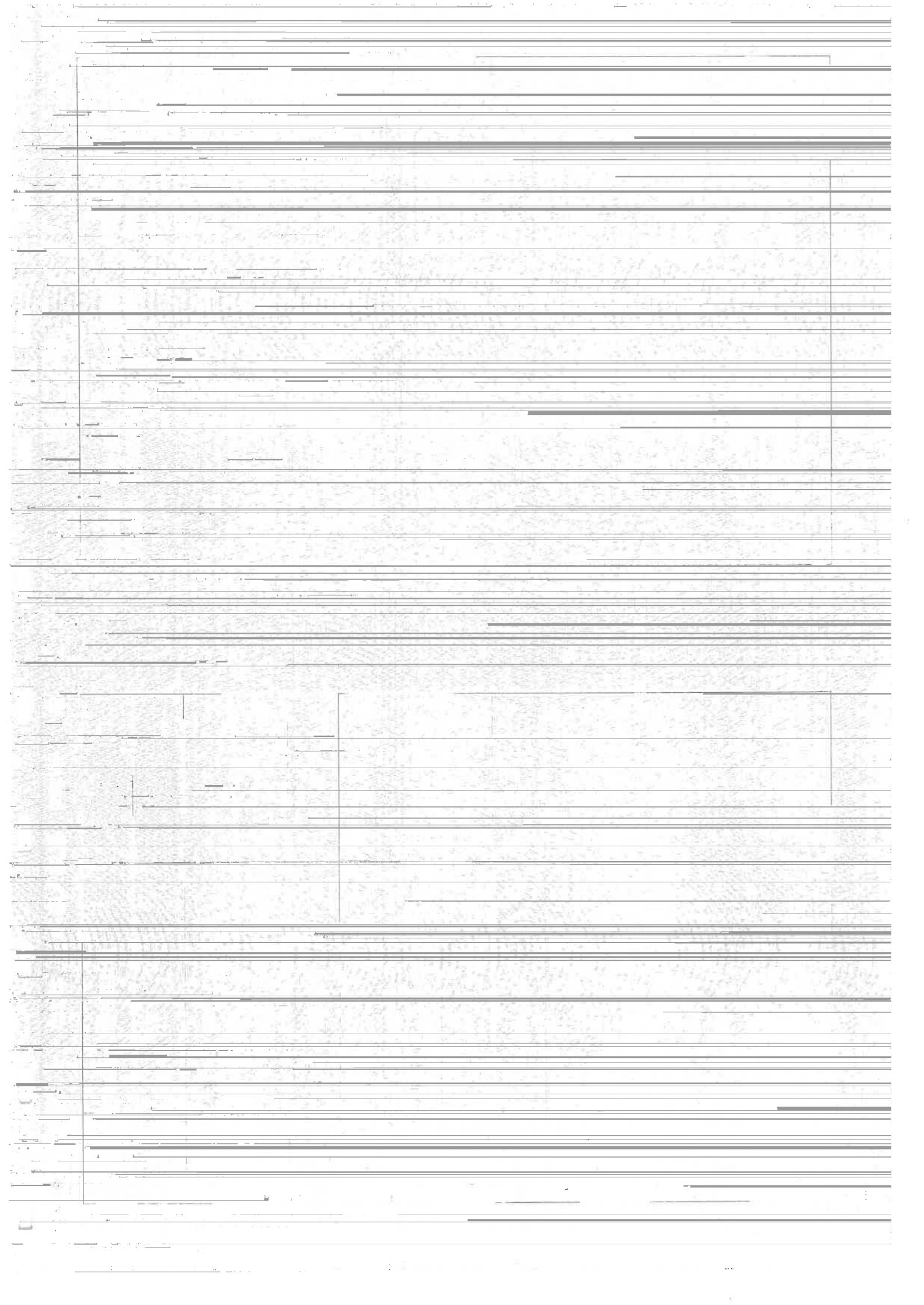
北



单位: m. m²

北

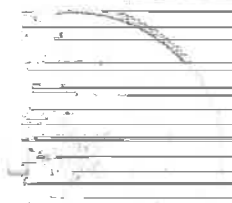
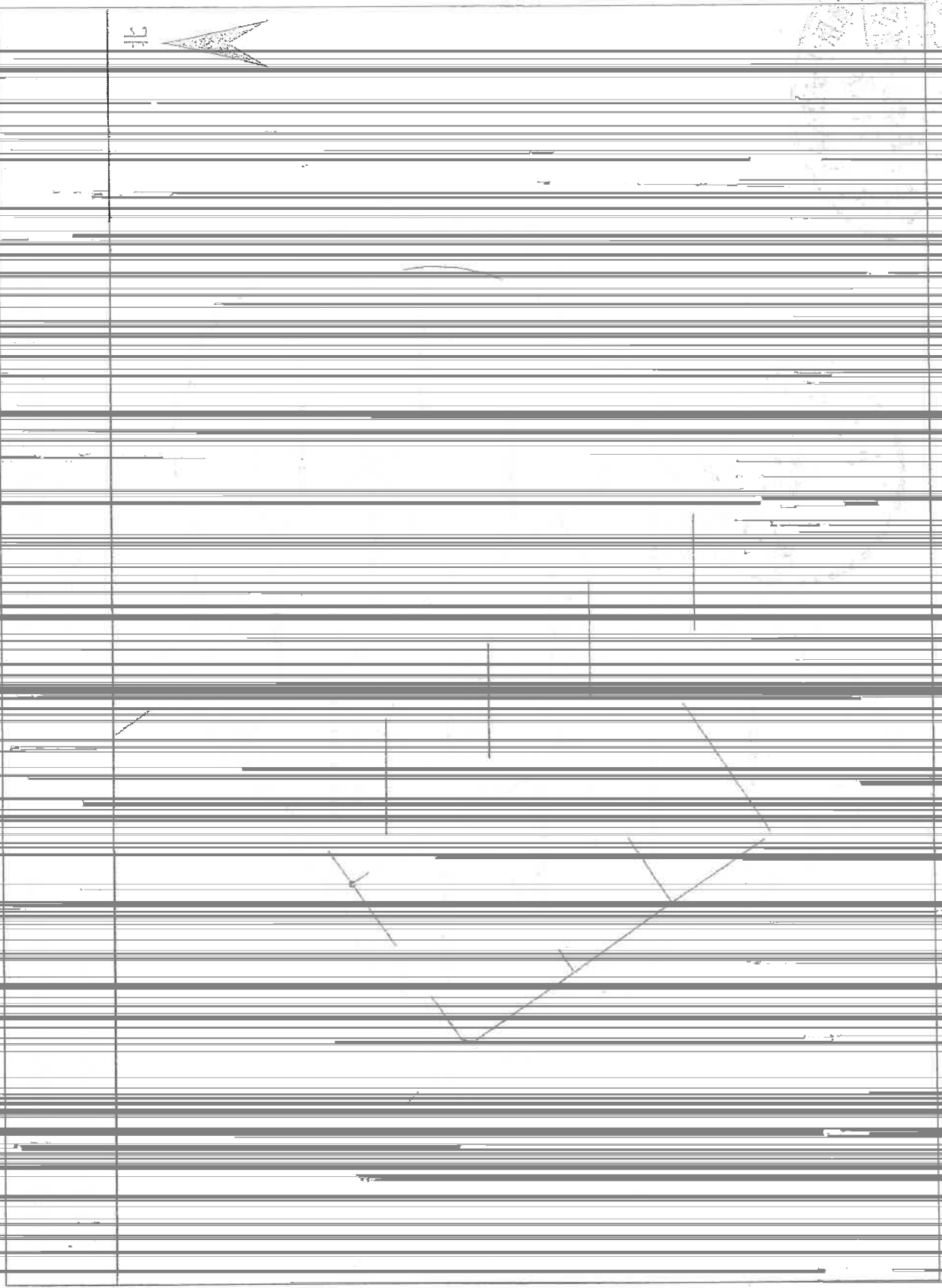
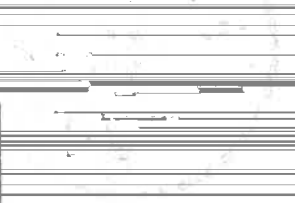
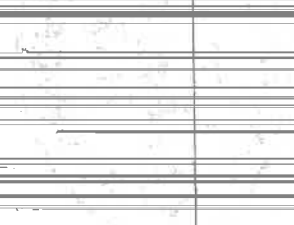


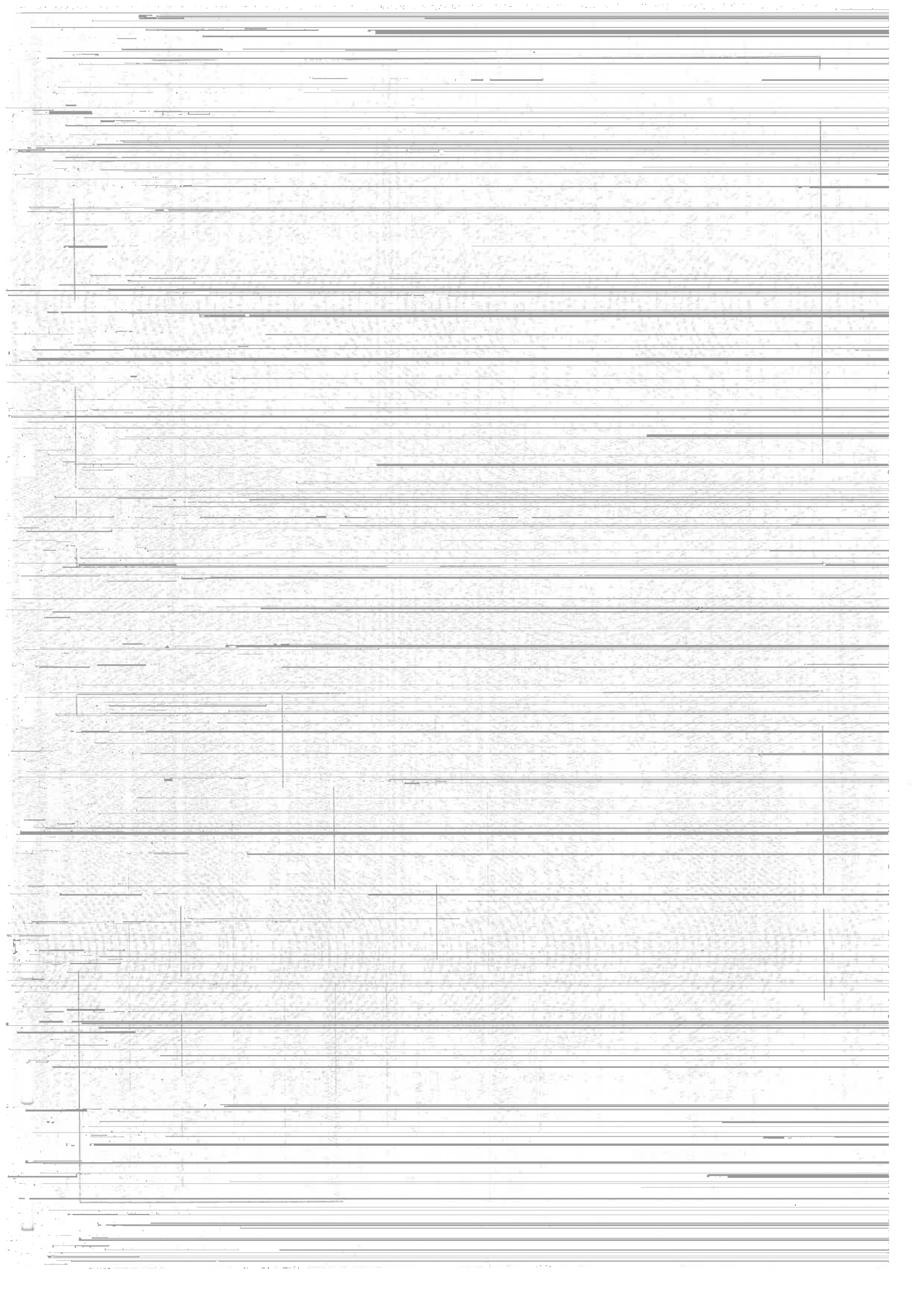


100

2

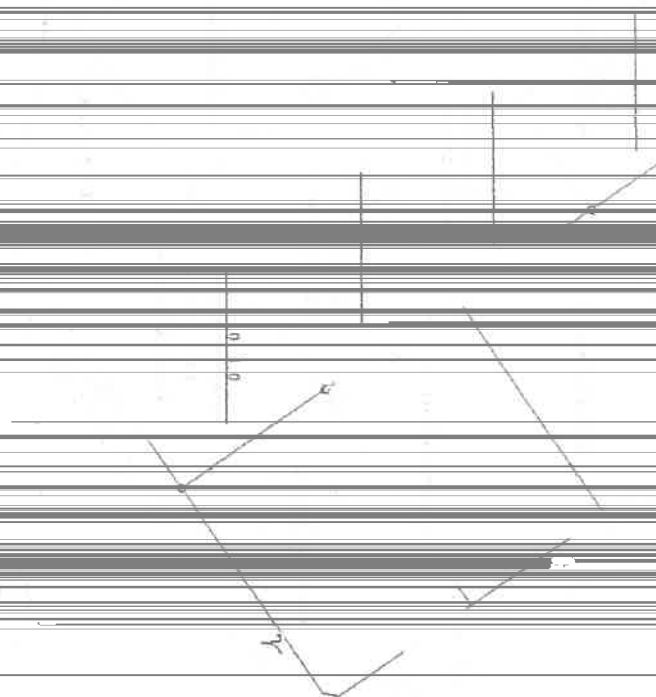
北





m. 2

北



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；

2 所提供的企业生产经营管理资料客观 真实 完整 合理

6、

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：

[REDACTED]

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：

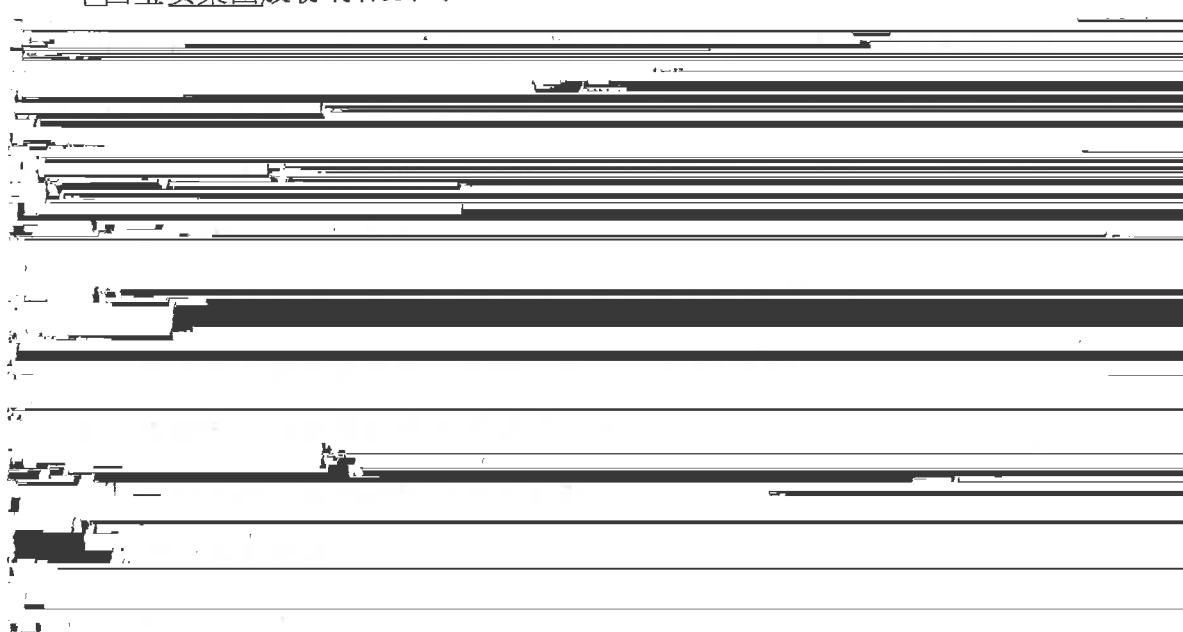


2018 年 3 月 21 日

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：

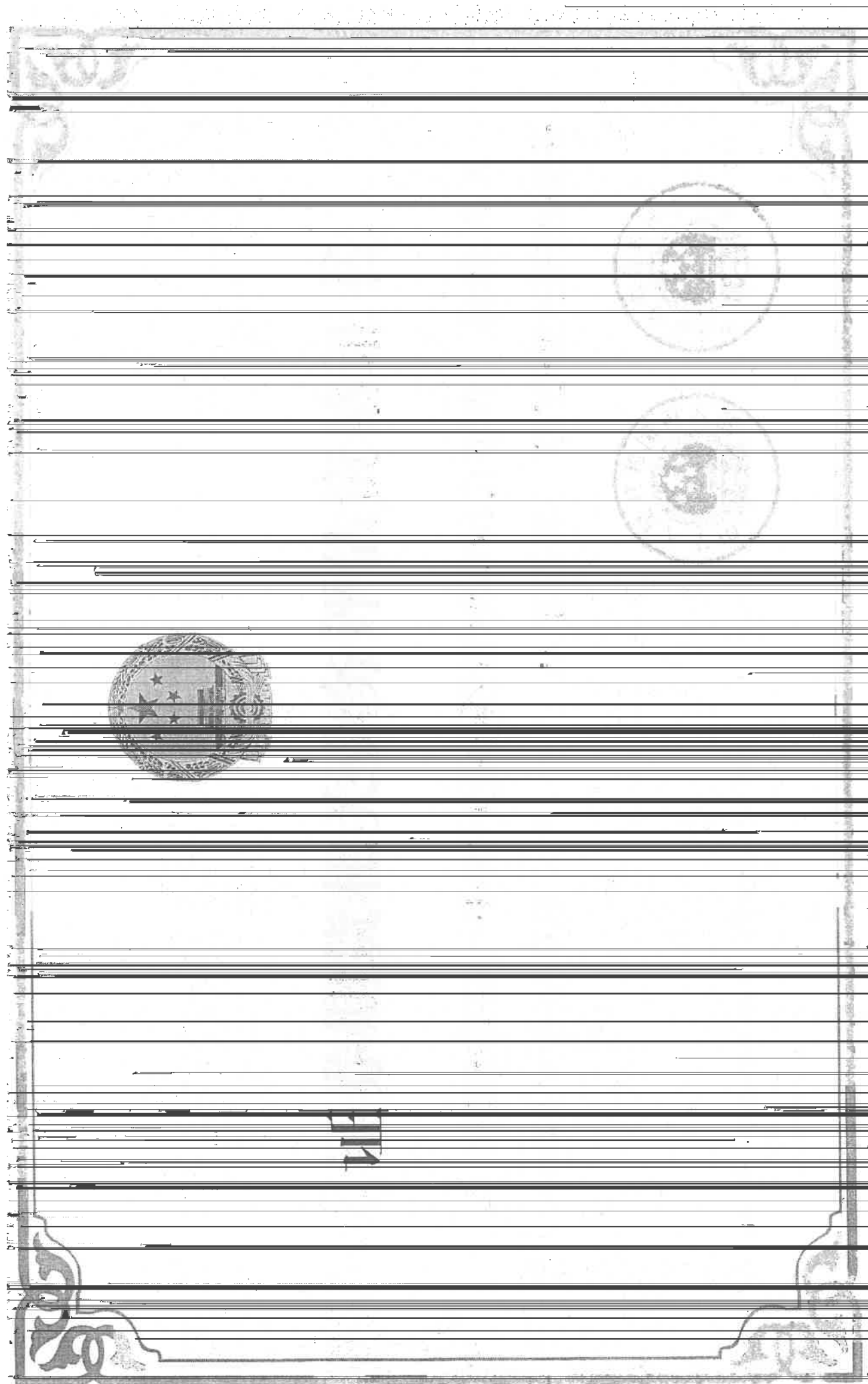


资产评估师签名：



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



武汉市财政局

武 汉 市 财 政 局

2018-001号

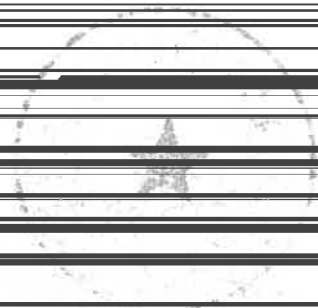
武汉市财政局《武汉市财政局公告》（《武汉市财政局公告》）

8年 月 3

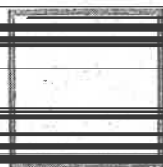
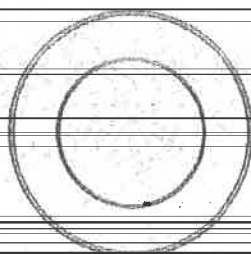
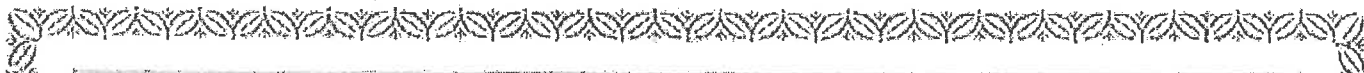
附件九 资产评估机构法人营业执照副本

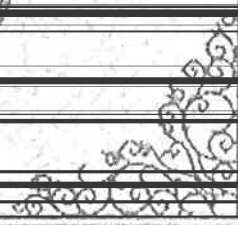
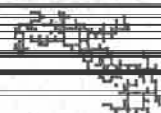
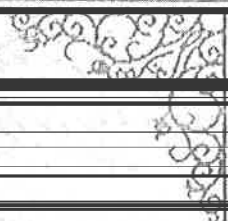
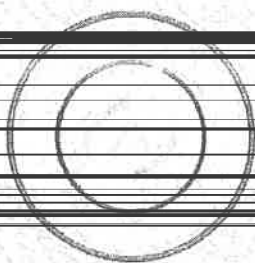


营业执照



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

资产评估结论汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表1
共1页第1页
金额单位：人民币万元
增值率%
 $E=D/B \times 100\%$

项目	账面价值 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率% E=D/B×100%
货币资金	12,742.54	20,484.95	7,742.41	60.76
应收账款	-	-	-	-
预付账款	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-
存货	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
负债	-	-	-	-
所有者权益	-	-	-	-
评估费用	12,742.54	20,484.95	7,742.41	60.76
所得税资产	9,963.59	9,963.59	-	-
流动资产	-	-	-	-
总计	2,778.95	10,521.36	7,742.41	278.61

（盖章）
资产评估有限公司

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

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
资产总计	127,425,382.54	131,849,525.27	77,424,142.73	60.76
流动资产合计	99,635,913.74	1,635,913.74	-	-
借款	-	-	-	-
性金融负债	-	-	-	-
票据	-	-	-	-
账款	-	-	-	-
款项	-	-	-	-
职工薪酬	5,667.68	5,667.68	-	-
税费	1,528,343.39	1,528,343.39	-	-
利息	-	-	-	-
股利	-	-	-	-
应付款	98,101,902.67	1,101,902.67	-	-
内到期的非流动负债	-	-	-	-
流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	-	-	-	-
借款	-	-	-	-
债券	-	-	-	-
应付款	-	-	-	-
应付款	-	-	-	-
负债	-	-	-	-
所得税负债	-	-	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	99,635,913.74	99,635,913.74	-	-
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

流动资产评估汇总表

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

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	32,912.27	32,912.27	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	30,560,000.00	30,560,000.00	-	-
3-9	存货	96,832,470.27	174,256,613.00	77,424,142.73	79.96
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	127,425,382.54	204,849,525.27	77,424,142.73	60.76

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 张麟

货币资金评估汇总表

表3-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

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
科目名称

编号	科目名称
3-1-1	现金
3-1-2	银行存款
3-1-3	其他货币资金

账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3,626.16	3,626.16	-	-
29,286.11	29,286.11	-	-
-	-	-	-

合计
被评估单位填表人：黄伟
填表日期：2018年3月21日

32,912.27
32,912.27
评估人员：邓慧明、李诗雨

{

评估汇总表

: 2017年12月31日

表3-9
共1页第1页
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%
材料采购 (在途物资)	-	-	-	-
材料	-	-	-	-
库存周转材料	-	-	-	-
委托加工物资	-	-	-	-
在产品	-	-	-	-
开发成本	96,832,470.27	174,256,613.00	77,424,142.73	79.96
发出商品	-	-	-	-
库存周转材料	-	-	-	-

3-10	存货合计	96,832,470.27	174,256,613.00	77,424,142.73	79.96
3-10	减: 存货跌价准备	-	-	-	-
3-10	存货净额	96,832,470.27	174,256,613.00	77,424,142.73	79.96

被评估单位填表人: 黄伟 评估人员: 张麟

填表日期: 2018年3月21日

流动负债评估汇总表

表5
共1页第1页
评估基准日：2017年12月31日
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%
款	-	-	-	-
金融负债	-	-	-	-
据	-	-	-	-
款	-	-	-	-
项	-	-	-	-
工薪酬	5,667.68	5,667.68	-	-
费	1,528,343.39	1,528,343.39	-	-
息	-	-	-	-
利（应付利润）	-	-	-	-
付款	98,101,902.67	98,101,902.67	-	-
到期的非流动负债	-	-	-	-
动负债	-	-	-	-
流动负债合计	99,635,913.74	99,635,913.74	-	-

评估人员：邓慧明、李诗雨

人：黄伟
F3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

层