

本报告依据中国资产评估准则编制

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的
华御汉（武汉）房地产开发有限公司100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森国际评报字(2022)第2282号

(共一册 第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	13
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	27
十一、 特别事项说明.....	29
十二、 评估报告使用限制说明.....	31
十三、 评估报告日	32
资产评估报告·附件	34

资产评估报告·声明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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、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。

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。

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的 华御汉（武汉）房地产开发有限公司100%股权涉及的 华御汉（武汉）房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字(2022)第 2282 号

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权，沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司母公司华夏幸福（深圳）运营管理有限公司委托对该经济行为所涉及华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已根据《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益。

评估范围为经济行为之目的所涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

华御汉（武汉）房地产开发有限公司评估基准日财务报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102291 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2022 年 9 月 30 日。

五、评估方法

资产基础法、收益法

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 17,218.50 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：

在评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司的所有者权益账面值为 17,218.50 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 5,268.46 万元，减值额为 11,950.04 万元，减值率为 69.40%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上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。

**华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的
华御汉（武汉）房地产开发有限公司100%股权涉及的
华御汉（武汉）房地产开发有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告·正文**

沃克森国际评报字(2022)第 2282 号

华夏幸福（深圳）运营管理有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值在 2022 年 9 月 30 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人概况

1、 公司登记事项

公司名称：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

法定住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：俞建

注册资本：100000 万人民币

主要经营范围：一般经营项目是：企业管理咨询、商业运营管理咨询、体育

信息咨询、投资咨询、商务信息咨询、酒店管理咨询（均不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；供应链管理服务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（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）。，许可经营项目是：建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；物业管理。

（二） 被评估单位概况

1、公司登记事项

公司名称：华御汉（武汉）房地产开发有限公司

法定住所：武昌区中北路 9 号长城汇 T2 号写字楼第 31 层一室 13 号

法定代表人：黄淑生

注册资本：50000 万人民币

主要经营范围：房地产开发；物业管理。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

2、历史沿革

华御汉（武汉）房地产开发有限公司由华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司出资组建，于 2019 年 8 月 6 日成立。

3、评估基准日股权结构

序号	股东（发起人）查看实际控制人	持股比例	认缴出资额	实缴出资额
1	华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	100%	50000.00 万元	50000.00 万元

4、财务状况

企业近两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
流动资产	124,120.10	239,101.81	307,382.62
非流动资产	6.12	5,978.93	0.00
资产总计	124,126.22	245,080.74	307,382.62
流动负债	125,073.22	270,385.86	290,158.13
非流动负债	-	-	5.99
负债合计	125,073.22	270,385.86	289,164.12
所有者权益	-947.00	-25,305.11	17,218.50

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年 9 月
一、营业收入	-	44.28	-
减：营业成本	-	57.43	-
营业税金及附加	20.65	144.87	119.91
销售费用	-	377.69	1,042.46
管理费用	7.78	258.23	95.07
财务费用	-3.52	-6.08	-84.61
资产减值损失	-	-23,107.41	-319.00
加：投资收益	-	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-24.91	23,895.28	-1,491.46
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	928.21	6,435.65	-
三、利润总额	-953.12	-30,330.92	-1,491.46
减：所得税费用	-6.12	-5,972.81	5,984.92
四、净利润	-947.00	-24,358.11	-7,476.39

注：以上 2020-2021 年华御汉（武汉）房地产开发有限公司财务数据已经审计，列示相关财务数据分别出自中兴财光华审会字（2021）第 102171 号审计报告、中兴财光华审会字（2022）第 102170 号审计报告；以上 2022 年 9 月财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2022）第 102291 号标准无保留意见的专项审计报告。

（三） 委托人与被评估单位的关系

委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司是华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司母公司，持有华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权；华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司是被评估单位华御汉（武汉）房地产开发有限公司的母公司，持有华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权，被评估单位华御汉（武汉）房地产开发有限公司为委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司的孙公司。

（四） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中未约定其它资产评估报告使用人；

国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构

或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权，沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司母公司华夏幸福（深圳）运营管理有限公司委托对该经济行为所涉及华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已根据《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本资产评估报告评估范围为华御汉（武汉）房地产开发有限公司申报的、经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的评估基准日资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 17,218.50 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	307,382.62
非流动资产	0.00
资产总计	307,382.62
流动负债	290,158.13
非流动负债	5.99
负债合计	290,164.12
净资产（所有者权益）	17,218.50

注：上表财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102291 号标准无保留意见的专项审计报告。

主要资产概况：

存货类资产主要为华御汉（武汉）房地产开发有限公司开发的“武汉平安金融科技城”项目。“武汉平安金融科技城”项目位于武汉市武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧。项目用地四至为东至天风天睿置业（武汉）有限公司，南至中北路，西至武汉市城市排水发展有限公司，北至武汉市城市排水发展有限公司。项目分两期立项，整体进行开发，其中一期项目主要包括 1、2、3 号住宅楼、公租房及商墅，于 2020 年 8 月开工建设，预计于 2024 年 1 月竣工；二期项目主要包括一栋办公楼、一栋公寓楼及底商，于 2020 年 10 月开工，目前项目正在开发建设过程中。

1. 权益状况

至评估基准日，产权持有人已取得了该项目的《建设用地规划许可证》（武自规地（2021）050 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市不动产权第 0001478 号）、《建设工程规划许可证》（武自规建（2021）077 号、武自规建（2021）078 号）、《建筑工程施工许可证》（4201062021012000114BJ4001、4201062021012000114BJ4002）、《商品房预售许可证》（1、2 号楼[2021]920 预售证、3 号楼[2021]921 预售证）等权属资料及 1、2、3 号楼《房屋预售备案面积测算报告》等技术资料。

根据该项目的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市不动产权第 0001478 号），土地登记情况详见下表：

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

权利人	华御汉（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧
不动产单元号	420106D11012GB00036WD00a0000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业服务、城镇住宅用地、公园与绿地
面积	土地使用权面积 42570.22 平方米
使用期限	国有建设用地使用权商业服务 2021 年 08 月 10 日起至 2061 年 08 月 09 日，城镇住宅用地 2021 年 08 月 10 日起至 2091 年 08 月 09 日此；公园与绿地 2021 年 08 月 10 日起至 2071 年 08 月 09 日止

根据产权持有人提供的《建设工程规划许可证》及附图，项目分期经济技术指标如下：

项目一期经济技术指标表

项目		指标	单位	
规划经济用地面积		42,570.22	m ²	
总建筑面积		106,129.05	m ²	
计容建筑面积		66,900.00	m ²	
其中	普通商业住宅	61,332.27	m ²	
	公租房	4,014.00	m ²	
	社区配套设施	359.99	m ²	
	其中	物业管理用房	212.26	m ²
		居家养老用房	77.60	m ²
		消防控制室	70.13	m ²
	商业	1,193.74	m ²	
不计容地下建筑面积		35,778.29	m ²	
其中：地下室		35,778.29	m ²	
不计容地上建筑面积		3,450.76	m ²	
	架空绿化面积	748.64	m ²	
	避难层不计容面积	2,702.12	m ²	
总停车位		1,030.00	辆	

项目二期经济技术指标表

项目		指标	单位	
规划经济用地面积		42,570.22	m ²	
总建筑面积		197,169.20	m ²	
计容建筑面积		156,200.00	m ²	
其中	办公	150,196.40	m ²	
	商业	5,450.05	m ²	
	商业配套设施	553.55		
	其中	物业用房	395.55	m ²
		消防控制室	158.00	m ²

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

不计容建筑面积		40,969.20	m ²
其中	地下室	30,522.29	m ²
	避难兼设备层面积	10,446.91	m ²
总停车位		531.00	辆

注：经与企业访谈了解，目前人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估根据关于印发《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31号）规定，结合与企业访谈了解，以其地上计容面积的 6% 确定人防建筑面积。

本次评估范围内的 1 号楼、2 号楼、3 号楼、S1 商业已出具房屋面积预测报告，以上部分的销售面积按照房屋面积预测报告确认，预测成果如下：

单位：m²

名称	房屋总层数	建筑面积	其中			
			住宅面积	商业面积	办公面积	其他面积
1 号楼	50	24,419.40	22,885.59			1533.81
2 号楼	40	17,285.34	16,386.98		/	898.36
3 号楼	38	22,933.07	21,777.11	/	/	1155.96
S1 商业	2	1,199.15		1,163.18	/	35.97
总计	/	65,836.96	61,049.68	1,163.18	/	3624.1

评估范围内的二期项目尚未进行面积预测绘，按照其建筑规划许可证指标确定其收益面积，明细如下：

单位：m²

二期工规证指标			
序号	项目	面积（m ² 或个）	备注
1	办公	150,196.40	其中：办公 101815.79 m ² ，公寓 48380.61 m ²
2	商业	5,450.05	
3	车位	531.00	

根据一期项目面积预测报告及二期工规证指标，项目可售指标汇总如下：

可售指标			
序号	项目	面积（m ² 或个）	备注
1	住宅	61,049.68	
2	办公	150,196.40	其中：办公 101815.79 m ² ，公寓 48380.61 m ²
3	商业	6,613.23	其中：底商 3,714.08 m ² ，商墅 1,199.15 m ²
4	车位	1,561.00	

截至评估基准日，项目销售状况如下：

序号	项目	状态	面积（m ² 或个）	备注
1	住宅	已售	50,981.22	
		未售	10,068.46	
2	办公（定销平安）	未售	101,815.79	与中国平安签订定向销售协议，未回款

序号	项目	状态	面积（m ² 或个）	备注
3	公寓	未售	48,380.61	
4	商墅	未售	1,199.15	
5	底商（正常销售）	未售	3,714.08	
6	底商（定销平安）	未售	1,700.00	与中国平安签订定向销售协议，未回款
7	车位（正常销售）	未售	761	
8	车位（定销平安）	未售	800	与中国平安签订定向销售协议，未回款

注：一期项目商业部分其实际用途为商墅，其产品业态与销售价格与二期底商商业有较大区别，二期项目 T2 号楼为规划用途为办公，实际用途为公寓的公寓楼。同时根据华御汉（武汉）房地产开发有限公司与平安银行股份有限公司武汉分行签订的《定向开发合作协议》，二期项目 T1 号楼（包括部分办公、商业、车位）已定向销售给平安银行股份有限公司武汉分行，其销售价格已在《定向开发合作协议》中确定，因此，本次评估按照产品用途及销售模式对其进行了区分。

委估资产不存在抵押、担保等其他他项权利限制。

2. 实物状况

纳入评估范围的存货-开发成本为华御汉（武汉）房地产开发有限公司开发的位于武汉市武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧“武汉平安金融科技城”项目。项目土地使用权总面积为 42,570.22 平方米，规划总建筑面积为 303,298.25 平方米。

根据产权持有人提供的资料，于现场勘察日项目正在进行开发建设，宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气），红线内临水、临路、临电。工程形象进度如下：

住宅区：

1#楼：45 层砌体完成；电梯呼叫盒开凿清理完成；水电井素水泥浆抹灰完成；机房层 DT3 电梯工字钢柱墩浇筑完成；（主体结构封顶）；

2#楼：15 层砌体完成；水电井素水泥浆抹灰完成 30%；（主体结构封顶）；

3#楼：31 层砌体完成；首层电梯钢平台拆除完成；（主体结构封顶）。

公租房：

2 层导墙浇筑完成；13 至 15 层飘窗砼浇筑完成；（主体结构封顶）。

写字楼：

低跨区域负二层墙柱封模完成；低跨区域负一层梁板钢筋绑扎完成；高跨区域负一层内架完成；高跨区域顶板模板完成 10%。

地下室：

1-1 区地下室底板混凝土浇筑完成；

4-1 区地下室底板钢筋施工中；

公寓楼：

5F 墙柱 6F 梁板混凝土浇筑完成。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

华御汉（武汉）房地产开发有限公司无表外资产。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2022）第 102291 号标准无保留意见的专项审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议通过）；

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《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

6、《资产评估行业财政监督管理办法》（（2017年4月21日财政部令第86号公布 根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改））；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
- 10、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第 86 号令；根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改）；
- 11、《国家税务总局湖北省税务局财产和行为税处关于印发《土地增值税征管工作指引(试行)》的通知》（鄂税财行便函〔2021〕9号）；
- 12、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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—利用专家工作及报告》（中评协【2017】35 号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协【2018】38 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—资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；
- 15、《资产评估准则术语 2020》；
- 16、《资产评估专家指引第 8 号-资产评估中的核查验证》。

（四）权属依据

- 1、《建设用地规划许可证》(武自规地[2021]050 号)；
- 2、《国有建设用地使用权出让合同》；
- 3、《不动产权证书》(鄂（2021）武汉市不动产权第 0001478 号)；
- 4、《建设工程规划许可证》(武自规建[2021]078 号、武自规建[2021]077 号)；
- 5、《建筑工程施工许可证》（4201062021012000114BJ4001 、4201062021012000114BJ4002）；
- 6、《商品房预售许可证》（1、2 号楼[2021]920 预售证、3 号楼[2021]921 预售证）；
- 7、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
 - （3）企业填报的未来收益预测表。
- 2、资产评估机构收集的资料
 - （1）同花顺金融数据库；
 - （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适

用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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。”

（3）《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

（1）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

华御汉（武汉）房地产开发有限公司主要业务为房地产开发与经营，目前在开发项目为武汉平安幸福中心项目，项目有明确的规划指标，目前楼盘正在对外销售中，未来有明确的销售、成本投资计划，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与华御汉（武汉）房地产开发有限公司在项目开发阶段、企业规模等方面可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时在产权交易市场中类似企业股权市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法、收益法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金流为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在企业自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流的计算

预测期企业自由现金流量=现金净流入+期末固定资产回收-资本性支出-净营运资金变动

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_{n+1}}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF_i：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

FCFF_{n+1}：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n：收益期；

i：详细预测期第 i 年。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1-T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

K_D——付息债务资本成本；

K_E——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

V=D+E；

T——被评估单位执行的所得税税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中：Rf：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

Rc：企业特有风险系数。

（3）非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

（4）非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营

性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

（5）股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对华御汉（武汉）房地产开发有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除华御汉（武汉）房地产开发有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

① 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

② 预付账款：评估专业人员向评估对象相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

③ 其他应收款：分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

④ 其他流动资产：根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

⑤ 存货：评估范围的存货为开发成本，项目推广名为武汉平安幸福中心。在评估基准日被评估单位已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估，本次选用动态假设开发法。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房地产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和得到的开发项目价值。计算公式为：

$$V = \frac{R_0}{(1+i)^{(基准日当年剩余月数)/24}} + \sum_{n=1}^n \frac{R_n}{(1+i)^{n-0.5+(基准日当年剩余月数)/12}} + \text{已售未结转部分现金流入} - \text{已售未结转部分的税金流出}$$

式中：V-开发成本评估值

R_0 -基准日至当年期末净现金流量

R_n -第 n 年期净现金流量

n-预测期

i-折现率

⑥ 负债：

负债主要包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查；

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、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、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相

应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉

讼、抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位在未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位在未来经营期收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生；

4、本次被评估单位的开发成本能够按照规划设计用途、规划指标及规划建设方案等继续建设并按目前的节点计划在建设期内继续建设并达到使用条件为假设前提；

5、假设开发经营期内，资产所在项目各开发产品按现有销售计划（包括销售面积、销售价格等）分期销售并如期实现；

6、假设开发经营期内各项成本费用按项目现有资金支出计划分期投入并如期实现；

7、根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任；

8、项目人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估假设人防工程能够按照《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31号）的规定，以其地上计容面积的6%确定人防建筑面积为假设前提；

9、同时根据华御汉（武汉）房地产开发有限公司与平安银行股份有限公司武汉分行签订的《定向开发合作协议》，二期项目 T1 号楼（包括部分办公、商业、车位）已定向销售给平安银行股份有限公司武汉分行，其销售价格已在《定向开发合作协议》中确定，截至评估基准日，平安银行股份有限公司武汉分行尚未付款，根据与被评估单位访谈了解情况，本次评估以首笔房款于 2023 年到付，

同时以后各期付款节点均相应向后推迟假设前提。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 307,382.62 万元，评估价值 295,426.59 万元，减值额为 11,956.04 万元，减值率为 3.89%；负债账面价值为 290,164.12 万元，评估价值 290,158.13 万元，减值额为 5.99 万元，减值率为 0.00%；所有者权益账面价值为 17,218.50 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 5,268.46 万元，减值额为 11,950.04 万元，减值率为 69.40%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	307,382.62	295,426.59	-11,956.04	-3.89
非流动资产	-	-	-	-
其中：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	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
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	-	-	-	-
资产总计	307,382.62	295,426.59	-11,956.04	-3.89
流动负债	290,158.13	290,158.13	-	-
非流动负债	5.99	-	-5.99	-100.00
负债合计	290,164.12	290,158.13	-5.99	-0.00

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
净资产（所有者权益）	17,218.50	5,268.46	-11,950.04	-69.40

（评估结论的详细情况见评估明细表）

（二）收益法评估结果

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益的评估价值为人民币 3,302.00 万元，减值额为 13,916.50 万元，减值率为 80.82%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

根据国家相关规定，我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 5,268.46 万元，采用收益法形成的评估值为 3,302.00 万元，两种评估方法的评估结果差异 1966.46 万元，差异率 37.33%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

资产基础法评估的股东全部权益价值为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货开发成本，资产基础法对其主要采用假设开发法，是在评估时点，假设开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金等而计算的评估值。而收益法是对被评估单位未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，反映了企业各项资产的综合获利能力。

综上，评估人员根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，从谨慎的角度考虑，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：

在评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司的所

有者权益账面值为 17,218.50 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 5,268.46 万元，减值额为 11,950.04 万元，减值率为 69.40 %。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2、 根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告（中兴财光华审会字(2022)第 102291 号）披露信息“华御汉公司之控股公司华夏幸福基业股份有限公司 2021 年度财务报表已由本所出具中兴财光华审会字

（2022）第 111023 号审计报告，报告类型为带有‘与持续经营相关的重大不确定性’说明段的无保留意见报告，该事项会对华御汉公司产生一定影响”。

提请报告使用人注意以上事项可能对本评估结论及本次经济行为的实现产生的影响。

3、 被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

4、 本次评估利用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 11 月 25 日出具的中兴财光华审会字（2022）第 102291 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

5、 项目人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估假设人防工程能够按照《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31 号）的规定，以其地上计容面积的 6%确定人防建筑面积为假设前提，若最终规划部门核定的人防面积与本次评估确定的人防面积有差异，则评估结果应调整。

6、 根据华御汉（武汉）房地产开发有限公司与平安银行股份有限公司武汉分行签订的《定向开发合作协议》，二期项目 T1 号楼（包括部分办公、商业、车位）已定向销售给平安银行股份有限公司武汉分行，其销售价格已在《定向开发合作协议》中确定，截至评估基准日，平安银行股份有限公司武汉分行尚未付款，根据与被评估单位访谈了解情况，本次评估以首笔房款于 2023 年到付，同时以后各期付款节点均相应向后推迟假设前提，若最终未按上述协议履行约定，则评估结果不成立。

7、 被评估单位在评估基准日不存在未决事项和法律纠纷事项。

- 8、 本次评估不涉及租赁、担保、或有负债等事项。
- 9、 被评估单位在评估基准日至评估报告日不存在可能影响评估结论的重大期后事项。
- 10、 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。
- 11、 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。
- 12、 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。
- 13、 本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。
- 14、 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。
- 15、 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
- 2、 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师不承担责任。
- 3、 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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

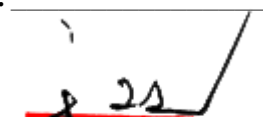
十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 12 月 1 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】


资产评估师
吉建春
11200178

资产评估师签名: _____


资产评估师
于欢
11210295

资产评估师签名: _____

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



二〇二二年十二月一日

资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估委托合同

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉
（武汉）房地产开发有限公司100%股权涉及的
华御汉（武汉）房地产开发有限公司
股东全部权益价值

资产评估说明

沃克森国际评报字(2022)第2282号

(共一册 第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

目 录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
第一章	评估对象和评估范围说明	3
一、	评估对象与评估范围内容	3
二、	实物资产的分布情况及特点	4
三、	企业申报表外资产的类型、数量	5
四、	引用其他机构报告	5
第二章	资产核实情况总体说明	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
三、	核实结论	7
第三章	资产基础法评估技术说明	8
一、	流动资产评估技术说明	8
二、	负债评估技术说明	33
第四章	收益法评估技术说明	37
一、	评估对象	37
二、	收益法的应用前提及选择的理由和依据	37
三、	收益预测的假设条件	38
四、	企业经营、资产、财务分析	39
五、	尽职调查与资产核实情况说明	58
六、	评估计算及分析过程	60
七、	评估值测算过程与结果	75
八、	非经营性、溢余资产、负债的评估和少数股东全部权益价值	75
九、	股东全部权益的市场价值确定	76
十、	收益法初步价值结论	76
第五章	评估结论及分析	77
一、	评估结论	77
二、	评估价值与账面价值比较变动情况及说明	79
三、	评估结论中溢价或者折价情况	79
评估说明附件		80
附件一	企业关于进行资产评估有关事项的说明	80

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人为华夏幸福（深圳）运营管理有限公司，被评估单位为华御汉（武汉）房地产开发有限公司。

（一）委托人概况—华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

1、注册情况

公司名称：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司

法定住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：俞建

注册资本：100000 万人民币

主要经营范围：一般经营项目是：企业管理咨询、商业运营管理咨询、体育信息咨询、投资咨询、商务信息咨询、酒店管理咨询（均不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；供应链管理服务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（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）。，许可经营项目是：建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；物业管理。

（二）被评估单位—华御汉（武汉）房地产开发有限公司

1、注册情况

公司名称：华御汉（武汉）房地产开发有限公司

法定住所：武昌区中北路9号长城汇T2号写字楼第31层一室13号

法定代表人：黄淑生

注册资本：50000 万人民币

主要经营范围：房地产开发；物业管理。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

2、历史沿革

华御汉（武汉）房地产开发有限公司由华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司出资组建，于2019年8月6日成立。

3、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
流动资产	124,120.10	239,101.81	307,382.62
非流动资产	6.12	5,978.93	0.00
资产总计	124,126.22	245,080.74	307,382.62
流动负债	125,073.22	270,385.86	290,158.13
非流动负债	-	-	5.99
负债合计	125,073.22	270,385.86	289,164.12
所有者权益	-947.00	-25,305.11	17,218.50

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2020年度	2021年度	2022年9月
一、营业收入	-	44.28	-
减：营业成本	-	57.43	-
营业税金及附加	20.65	144.87	119.91
销售费用	-	377.69	1,042.46
管理费用	7.78	258.23	95.07
财务费用	-3.52	-6.08	-84.61
资产减值损失	-	-23,107.41	-319.00
加：投资收益	-	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-24.91	23,895.28	-1,491.46
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	928.21	6,435.65	-
三、利润总额	-953.12	-30,330.92	-1,491.46
减：所得税费用	-6.12	-5,972.81	5,984.92
四、净利润	-947.00	-24,358.11	-7,476.39

注：以上2020-2021年华御汉（武汉）房地产开发有限公司财务数据已经审计，列示相关财务数据分别出自中兴财光华审会字（2021）第102171号审计报告、中兴财光华审会字（2022）第102170号审计报告；以上2022年9月财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2022）第102291号标准无保留意见的专项审计报告。

7、会计制度和税收政策

（1）会计制度

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（2）税收政策

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司增值税税率为 13%、9%、6%，按应缴流转税额的 7%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 5%，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司是华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司母公司，持有华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司 100%股权；华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司是被评估单位华御汉（武汉）房地产开发有限公司的母公司，持有华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权，被评估单位华御汉（武汉）房地产开发有限公司为委托人华夏幸福（深圳）运营管理有限公司的孙公司。

二、关于经济行为的说明

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权，沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司母公司华夏幸福（深圳）运营管理有限公司委托对该经济行为所涉及华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已根据《关于推进南方总部武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场三项目及物业公司资产处置的请示》审批通过。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

评估对象为华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为华御汉（武汉）房地产开发有限公司申报的、经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的评估基准日资产负债表中列示的所有资产和相

关负债。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 17,218.50 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	307,382.62
非流动资产	0.00
资产总计	307,382.62
流动负债	290,158.13
非流动负债	5.99
负债合计	290,164.12
净资产（所有者权益）	17,218.50

（三）经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产

本次评估范围不存在经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产。

（四）评估范围内资产调账情况

本次评估范围内资产未发生过根据资产评估结果调账的事项。

（五）不良资产核销或资产剥离情形

本公司近五年内不存在不良资产核销和资产剥离的情形。

（六）需要说明的其他问题

无。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）历史年度进行的清产核资和资产评估情况

本公司近五年内未进行过清产核资和资产评估事项。

（二）对未来经营有重要影响的重大合同和诉讼事项

- 1、本公司未签订对未来生产经营有重要影响的重大合同
- 2、本公司目前未发生影响未来生产经营的重大诉讼事项。

（三）评估范围内资产的抵押、质押、担保情况

本次评估范围内资产不存在抵押、质押、担保情况。

（四）影响企业价值的账面未记录资产负债情况

本公司不存在账面未记录的影响企业价值的资产和负债。

六、资产负债清查情况的说明

1、清查范围、产权状况、实物资产分布地点及特点

（1）清查范围

本次资产清查范围与评估范围一致，具体资产类型有货币资金、预付账款、其他应收款、存货-开发成本、其他流动资产、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、递延所得税负债。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,073,826,235.36
货币资金	669,562,846.13
预付款项	315,005.62
其他应收款	100,967,982.54
存货	2,274,010,473.42
其他流动资产	28,969,927.65
三、资产总计	3,073,826,235.36
四、流动负债合计	2,901,581,308.65
应付票据及应付账款	188,724,492.57
合同负债	407,070,360.82
应付职工薪酬	1,034,511.31
应交税费	358,415.44
其他应付款	2,267,757,196.33
其他流动负债	36,636,332.18
五、非流动负债合计	59,924.59
递延所得税负债	59,924.59
六、负债总计	2,901,641,233.24
七、净资产（所有者权益）	172,185,002.12

（2）主要资产产权状况

存货类资产主要为华御汉（武汉）房地产开发有限公司开发的“武汉平安金融科技城”项目。“武汉平安金融科技城”项目位于武汉市武昌区中北路和乐业

路交汇处东北侧。项目用地四至为东至天风天睿置业（武汉）有限公司，南至中北路，西至武汉市城市排水发展有限公司，北至武汉市城市排水发展有限公司。项目分两期立项，整体进行开发，其中一期项目主要包括 1、2、3 号住宅楼、公租房及商墅，于 2020 年 8 月开工建设，预计于 2024 年 1 月竣工；二期项目主要包括一栋办公楼、一栋公寓楼及底商，于 2020 年 10 月开工，目前项目正在开发建设过程中。

1. 权益状况

至评估基准日，产权持有人已取得了该项目的《建设用地规划许可证》（武自规地（2021）050 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市不动产权第 0001478 号）、《建设工程规划许可证》（武自规建（2021）077 号、武自规建（2021）078 号）、《建筑工程施工许可证》（4201062021012000114BJ4001、4201062021012000114BJ4002）、《商品房预售许可证》（1、2 号楼[2021]920 预售证、3 号楼[2021]921 预售证）等权属资料及 1、2、3 号楼《房屋预售备案面积测算报告》等技术资料。

根据该项目的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市不动产权第 0001478 号），土地登记情况详见下表：

权利人	华御汉（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧
不动产单元号	420106D11012GB00036WD00a0000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业服务、城镇住宅用地、公园与绿地
面积	土地便用权面积 42570.22 平方米
使用期限	国有建设用地使用权商业服务 2021 年 08 月 10 日起至 2061 年 08 月 09 日，城镇住宅用地 2021 年 08 月 10 日起至 2091 年 08 月 09 日此；公园与绿地 2021 年 08 月 10 日起至 2071 年 08 月 09 日止

根据产权持有人提供的《建设工程规划许可证》及附图，项目分期经济技术指标如下：

项目一期经济技术指标表

项目		指标	单位
规划经济用地面积		42,570.22	m ²
总建筑面积		106,129.05	m ²
计容建筑面积		66,900.00	m ²
其中	普通商业住宅	61,332.27	m ²
	公租房	4,014.00	m ²

	社区配套设施		359.99	m ²
	其中	物业管理用房	212.26	m ²
		居家养老用房	77.60	m ²
		消防控制室	70.13	m ²
	商业		1,193.74	m ²
不计容地下建筑面积			35,778.29	m ²
其中：地下室			35,778.29	m ²
不计容地上建筑面积			3,450.76	m ²
	架空绿化面积		748.64	m ²
	避难层不计容面积		2,702.12	m ²
总停车位			1,030.00	辆

项目二期经济技术指标表

项目		指标	单位
规划经济用地面积		42,570.22	m ²
总建筑面积		197,169.20	m ²
计容建筑面积		156,200.00	m ²
其中	办公	150,196.40	m ²
	商业	5,450.05	m ²
	商业配套设施	553.55	
	其中		
	物业用房	395.55	m ²
	消防控制室	158.00	m ²
不计容建筑面积		40,969.20	m ²
其中	地下室	30,522.29	m ²
	避难兼设备层面积	10,446.91	m ²
总停车位		531.00	辆

注：经与企业访谈了解，目前人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估根据关于印发《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31号）规定，结合与企业访谈了解，以其地上计容面积的6%确定人防建筑面积。

本次评估范围内的1号楼、2号楼、3号楼、S1商业已出具房屋面积预测报告，以上部分的销售面积按照房屋面积预测报告书确认，预测成果如下：

单位：m²

名称	房屋总层数	建筑面积	其中			
			住宅面积	商业面积	办公面积	其他面积
1号楼	50	24,419.40	22,885.59			1533.81
2号楼	40	17,285.34	16,386.98		/	898.36
3号楼	38	22,933.07	21,777.11	/	/	1155.96
S1商业	2	1,199.15		1,163.18	/	35.97
总计	/	65,836.96	61,049.68	1,163.18	/	3624.1

评估范围内的二期项目尚未进行面积预测绘，按照其建筑规划许可证指标确定其收益面积，明细如下：

单位：m²

二期工规证指标			
序号	项目	面积（m ² 或个）	备注

1	办公	150,196.40	其中：办公 101815.79 m ² ，公寓 48380.61 m ²
2	商业	5,450.05	
3	车位	531.00	

根据一期项目面积预测报告及二期工规证指标，项目可售指标汇总如下：

可售指标			
序号	项目	面积（m ² 或个）	备注
1	住宅	61,049.68	
2	办公	150,196.40	其中：办公 101815.79 m ² ，公寓 48380.61 m ²
3	商业	6,613.23	其中：底商 3,714.08 m ² ，商墅 1,199.15 m ²
4	车位	1,561.00	

截至评估基准日，项目销售状况如下：

序号	项目	状态	面积（m ² 或个）	备注
1	住宅	已售	50,981.22	
		未售	10,068.46	
2	办公（定销平安）	未售	101,815.79	与中国平安签订定向销售协议，未回款
3	公寓	未售	48,380.61	
4	商墅	未售	1,199.15	
5	底商（正常销售）	未售	3,714.08	
6	底商（定销平安）	未售	1,700.00	与中国平安签订定向销售协议，未回款
7	车位（正常销售）	未售	761	
8	车位（定销平安）	未售	800	与中国平安签订定向销售协议，未回款

注：一期项目商业部分其实际用途为商墅，其产品业态与销售价格与二年底商商业有较大区别，二期项目 T2 号楼为规划用途为办公，实际用途为公寓的公寓楼。同时根据华御汉（武汉）房地产开发有限公司与平安银行股份有限公司武汉分行签订的《定向开发合作协议》，二期项目 T1 号楼（包括部分办公、商业、车位）已定向销售给平安银行股份有限公司武汉分行，其销售价格已在《定向开发合作协议》中确定，因此，本次评估按照产品用途及销售模式对其进行了区分。

委估资产不存在抵押、担保等其他权利限制。

（3）实物资产分布地点及特点

于现场勘察日项目正在进行开发建设，宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气），红线内临水、临路、临电。工程形象进度如下：

住宅区：

1#楼:45 层砌体完成;电梯呼叫盒开凿清理完成;水电井素水泥浆抹灰完成;机房层 DT3 电梯工字钢柱墩浇筑完成;(主体结构封顶);

2#楼:15 层砌体完成;水电井素水泥浆抹灰完成 30%;(主体结构封顶);

3#楼:31 层砌体完成;首层电梯钢平台拆除完成;(主体结构封顶)。

公租房：

2 层导墙浇筑完成;13 至 15 层飘窗砼浇筑完成;(主体结构封顶)。

写字楼：

低跨区域负二层墙柱封模完成;低跨区域负一层梁板钢筋绑扎完成; 高跨区域负一层内架完成;高跨区域顶板模板完成 10%。

地下室：

1-1 区地下室底板混凝土浇筑完成;

4-1 区地下室底板钢筋施工中;

公寓楼：

5F 墙柱 6F 梁板混凝土浇筑完成。

2、清查工作的组织

对纳入评估范围内的资产于 2022 年 11 月进行了全面清查，清查工作由财务部、办公室等部门共同组织。清查过程如下：

(1) 货币资金：收集银行对账单。

(2) 往来款项：纳入本次评估范围的往来账主要有预付账款、其他应收款、应付票据、应付账款、合同负债、其他应付款等，通过查阅相关合同凭证，分析往来款项的真实性及回收可能性。

(3) 存货：提供该评估项目的《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售证》、《房屋面积测算技术报告书》、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估专业人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、合同负债明细表等资料，对评估范围内开发成本的具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的开发成本明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发成本明细表确定评估范围。

(4) 应交税费：查看明细账和原始凭证，核实计提正确性及真实性。

(5) 应付职工薪酬：取得企业相关薪酬制度，查阅原始凭证，核实计提正确

性及真实性。

3、清查结果

通过资产清查、核实，评估范围内的资产未重、未漏；根据清查情况，按照目前的会计制度和会计准则，公司未对申报的资产和负债进行调整。

七、未来经营和收益状况预测说明

通过调查、研究、分析公司资产经营情况的现状及各项历史指标，结合公司的发展计划和长远规划，考虑国家宏观经济政策的影响和公司所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，对企业未来经营及收益状况进行预测。

1、所处行业发展状况

(1) 供应状况

1-10月，武汉市新建商品房批准预售 97196 套，批准预售面积 1213.27 万平方米，同比减少 48.98%；其中，新建商品住房批准预售 77844 套，批准预售面积 896.25 万平方米，同比减少 54.98%。住房租赁企业 457 家。

1-10月，房地产开发用地供应 161 宗（含出让、租赁和还建用地划拨），总面积 674.73 公顷，同比减少 33.50%；其中，住宅用地供应 100 宗，总面积 448.67 公顷，同比减少 40.97%。

(2) 交易状况

1-10月，新建商品房网签销售 124588 套，网签销售面积 1396.48 万平方米，同比减少 34.03%；其中，新建商品住房网签销售 93301 套，网签销售面积 1052.23 万平方米，同比减少 42.96%。10月，新建商品住房网签销售 7564 套，网签销售面积 87.12 万平方米，环比减少 2.65%，同比减少 33.78%。

1-10月，存量房成交 69804 套，成交面积 696.01 万平方米，同比减少 20.05%；其中，存量住房成交 65571 套，成交面积 638.15 万平方米，同比减少 22.45%。10月，存量住房成交 4852 套，成交面积 47.92 万平方米，环比减少 41.87%，同比减少 6.71%。

2、项目销售经营状况

截至评估基准日，项目住宅已开始对外销售，销售状况如下：

项目	销售面积	合同金额（不含税）	已回款金额（不含税）	未回款金额（不含税）
数量	10,068.46	39,083.16	37,983.16	1,100.00

3、近年企业财务状况

企业近两年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
流动资产	124,120.10	239,101.81	307,382.62
非流动资产	6.12	5,978.93	0.00
资产总计	124,126.22	245,080.74	307,382.62
流动负债	125,073.22	270,385.86	290,158.13
非流动负债	-	-	5.99
负债合计	125,073.22	270,385.86	289,164.12
所有者权益	-947.00	-25,305.11	17,218.50

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2020年度	2021年度	2022年9月
一、营业收入	-	44.28	-
减：营业成本	-	57.43	-
营业税金及附加	20.65	144.87	119.91
销售费用	-	377.69	1,042.46
管理费用	7.78	258.23	95.07
财务费用	-3.52	-6.08	-84.61
资产减值损失	-	-23,107.41	-319.00
加：投资收益	-	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-24.91	23,895.28	-1,491.46
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	928.21	6,435.65	-
三、利润总额	-953.12	-30,330.92	-1,491.46
减：所得税费用	-6.12	-5,972.81	5,984.92
四、净利润	-947.00	-24,358.11	-7,476.39

注：以上2020-2021年华御汉（武汉）房地产开发有限公司财务数据已经审计，列示相关财务数据分别出自中兴财光华审会字（2021）第102171号审计报告、中兴财光华审会字（2022）第102170号审计报告；以上2022年9月财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2022）第102291号标准无保留意见的专项审计报告。

4、企业未来收入、成本、费用等预测过程和结果

(1) 未来收入状况预测见下表：

序号	项目/年份	单位	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	物业销售收入		10,571.28	74,833.53	126,649.64	98,557.59	87,720.01	61,340.32	838.78
(一)	住宅类销售收入		10,571.28	37,885.13	37,885.13	37,885.13	37,885.13	28,413.85	-
(二)	非住宅类销售收入		-	36,948.40	88,764.51	60,672.46	49,834.88	32,926.47	838.78
1	办公销售（平安定销）								
1.1	销售单价	元/平方米	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21
1.2	总销售数量	平方米	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79
1.3	销售比例			10%	45%	25%	15%	5%	

1.4	签约金额	万元	-	13,595.68	61,180.55	33,989.19	20,393.52	6,797.84	-
1.5	销售收入	万元	-	13,595.68	61,180.55	33,989.19	20,393.52	6,797.84	-
2	住宅销售								
2.1	销售单价	元/平方米	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	
2.2	总销售数量	平方米	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	
2.3	销售比例		5%	20%	20%	20%	20%	15%	
2.4	签约金额	万元	9,471.28	37,885.13	37,885.13	37,885.13	37,885.13	28,413.85	-
2.5	销售收入	万元	10,571.28	37,885.13	37,885.13	37,885.13	37,885.13	28,413.85	-
3	公寓								
3.1	销售单价	元/平方米	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62
3.2	总销售数量	平方米	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61
3.3	销售比例			20%	20%	20%	20%	20%	
3.4	签约金额	万元	-	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	-
3.5	销售收入	万元	-	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	-
4	商业销售								
4.1	销售单价	元/平方米	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64
4.2	总销售数量	平方米	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08
4.3	销售比例				25%	25%	25%	25%	
4.4	签约金额	万元	-	-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-
4.5	销售收入	万元	-	-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-
5	商业销售（定销平安）								
5.1	销售单价	元/平方米	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	
5.2	总销售数量	平方米	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	
5.3	销售比例		0%	10%	45%	25%	15%	5%	-
5.4	签约金额	万元	-	450.34	2,026.55	1,125.86	675.52	225.17	
5.5	销售收入	万元	-	450.34	2,026.55	1,125.86	675.52	225.17	
6	商墅								
6.1	销售单价	元/平方米	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	
6.2	总销售数量	平方米	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	
6.3	销售比例				25%	25%	25%	25%	
6.4	签约金额	万元	-	-	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16	
6.5	销售收入	万元	-	-	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16	
7	停车位销售（住宅）								
7.1	销售单价	万元/个	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06
7.2	总销售数量	个	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00
7.3	销售比例				25%	25%	10%	10%	5%
7.4	签约金额	万元	-	2,000.36	2,000.36	2,000.36	800.14	800.14	400.07
7.5	销售收入	万元	-	2,000.36	2,000.36	2,000.36	800.14	800.14	400.07
8	停车位销售（公寓）								
8.1	销售单价	万元/个	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84
8.2	总销售数量	个	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
8.3	销售比例				25%	25%	10%	10%	5%
8.4	签约金额	万元	-	2,193.54	2,193.54	2,193.54	877.42	877.42	438.71
8.5	销售收入	万元	-	2,193.54	2,193.54	2,193.54	877.42	877.42	438.71
9	停车位销售（平安定销）								
9.1	销售单价	万元/个	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	
9.2	总销售数量	个	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
9.3	销售比例						60%	30%	
9.4	签约金额	万元	-	954.13	-	-	5,724.77	2,862.39	
9.5	销售收入	万元	-	954.13	-	-	5,724.77	2,862.39	

(2) 未来成本支出预测详见下表:

项目	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
土地成本							
开发成本	52,498.83	64,150.89	34,708.40	13,799.52	7,176.76	1,343.18	2,639.03
合计	52,498.83	64,150.89	34,708.40	13,799.52	7,176.76	1,343.18	2,639.03

(3) 销售费用预测见下表:

年度	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
金额	446.82	2,993.34	5,065.99	3,942.30	3,508.80	2,453.61	33.55

(4) 管理费用预测见下表:

年度	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年

金额	211.43	1,496.67	2,532.99	1,971.15	1,754.40	1,226.81	16.78
----	--------	----------	----------	----------	----------	----------	-------

5、近三年企业存在的关联交易情况

无。

八、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、经济行为文件；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、生产经营统计资料；
- 7、其他资料。

(此页无正文，为华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司100%股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估项目“关于进行资产评估的有关事项说明”签字盖章页)

法定代表人（签字）：



华夏幸福(深圳)运营管理有限公司(盖章)



年 月 日

（此页无正文，为华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估项目“关于进行资产评估的有关事项说明”签字盖章页）

法定代表人（签字）：



华御汉（武汉）房地产开发有限公司（盖章）



第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象和评估范围说明

一、 评估对象与评估范围内容

1、 评估对象

本次资产评估对象为华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益。

2、 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。华御汉（武汉）房地产开发有限公司评估基准日财务报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中兴财光华审会字（2022）第 102291 号审计报告。截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 17,218.50 万元。

3、 委托评估的资产类型、账面金额

具体资产和负债类型有货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、其他非流动负债。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,073,826,235.36
货币资金	669,562,846.13
预付款项	315,005.62
其他应收款	100,967,982.54
存货	2,274,010,473.42
其他流动资产	28,969,927.65
二、非流动资产合计	0.00
三、资产总计	3,073,826,235.36
四、流动负债合计	2,901,581,308.65
应付票据及应付账款	188,724,492.57
合同负债	407,070,360.82
应付职工薪酬	1,034,511.31
应交税费	358,415.44
其他应付款	2,267,757,196.33
其他流动负债	36,636,332.18

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

科目名称	账面价值
五、非流动负债合计	59,924.59
递延所得税负债	59,924.59
六、负债总计	2,901,641,233.24
七、净资产（所有者权益）	172,185,002.12

注：上表财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

4、委托评估的资产权属状况

根据企业申报，资产评估机构委派评估专业人员到现场参与企业的资产清查工作，并对存货进行重点清查。

经清查核实，委托评估的资产均归被评估单位所有，负债为被评估单位应当承担的债务。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产为存货开发成本。

存货为开发成本，为华御汉（武汉）房地产开发有限公司开发的位于武汉市武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧“武汉平安金融科技城”项目。项目土地使用权总面积为 42,570.22 平方米，规划总建筑面积为 303,298.25 平方米。

截至评估基准日，项目工程形象进度如下：

住宅区：

1#楼：45 层砌体完成；电梯呼叫盒开凿清理完成；水电井素水泥浆抹灰完成；机房层 DT3 电梯工字钢柱墩浇筑完成；（主体结构封顶）；

2#楼：15 层砌体完成；水电井素水泥浆抹灰完成 30%；（主体结构封顶）；

3#楼：31 层砌体完成；首层电梯钢平台拆除完成；（主体结构封顶）。

公租房：

2 层导墙浇筑完成；13 至 15 层飘窗砼浇筑完成；（主体结构封顶）。

写字楼：

低跨区域负二层墙柱封模完成；低跨区域负一层梁板钢筋绑扎完成；高跨区域负一层内架完成；高跨区域顶板模板完成 10%。

地下室：

1-1 区地下室底板混凝土浇筑完成；

4-1 区地下室底板钢筋施工中；

公寓楼：

5F 墙柱 6F 梁板混凝土浇筑完成。

三、 企业申报表外资产的类型、数量

无。

四、 引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2022）第 102291 号标准无保留意见的专项审计报告。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）清查核实的人员组织：

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同约定的事项，沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2022 年 10 月对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

由具有丰富资产评估经验的人员组成评估小组，具体执行资产评估事宜。根据华御汉（武汉）房地产开发有限公司的资产情况，按照专业分别安排资产及负债评估专业人员等进入现场。

（二）实施时间和过程

在整个清查核实过程中，评估专业人员对华御汉（武汉）房地产开发有限公司进行了详细的清查，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核查、验证，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要地市场调查和交易价格比较，用以确定资产和负债的客观存在。

1. 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估专业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，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，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. 初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估专业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明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3. 现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场

调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估专业人员根据现场实地调查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以便做到：账、表、实相符。

5. 被评估单位经营状况调查

评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- （1）调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；
- （2）调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；
- （3）调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；
- （4）调查了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；
- （5）调查了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- （6）调查了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- （7）调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- （8）调查了解企业的税收及其他优惠政策；
- （9）调查收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- （10）调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估专业人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

通过资产核实，评估范围内的资产未重、未漏，各项资产权属清晰，不存在盘盈、盘亏和报废事项，达到资产评估准则的要求。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、 流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值
流动资产合计	3,073,826,235.36
货币资金	669,562,846.13
预付款项	315,005.62
其他应收款	100,967,982.54
存货	2,274,010,473.42
其他流动资产	28,969,927.65

（二）评估操作过程

流动资产评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料 and 填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对以确保其与总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、合同与发票，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、清查结果：本次评估未发现账实、账表不一致的情况。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

(三)评估方法

1、货币资金

(1) 银行存款

纳入评估范围的银行存款账面价值为 471,660,849.66 元，共有 6 个银行账户，为人民币账户。

评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

经上述评估程序，银行存款评估值为 471,660,849.66 元。

(2) 其他货币资金

纳入评估范围的其他货币资金账面价值为 197,901,996.47 元，为监管户的监管资金。

评估专业人员核对了账户对账单以及相关原始凭证，对其他货币资金存款账户进行了函证，确认账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

经上述评估程序，其他货币资金评估值为 197,901,996.47 元。

经采用上述评估方法对货币资金进行评估，货币资金评估值为 669,562,846.13 元，无评估增减值变动。

2、预付账款

纳入评估范围的预付账款账面价值为 315,005.62 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的电费。

评估专业人员向评估对象相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，预付账款评估值为 315,005.62 元。

3、其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面原值 100,967,982.54 元，计提坏账准备 0.00 元，其他应收款净额为 100,967,982.54 元，核算内容为被评估单位支付的关联方往来款。

在本次评估中，评估专业人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据。
组合一：应收本公司关联方、政府有关机构等款项	此类应收款项根据以往历史经验，发生预期信用损失风险极低。
组合二：应收合作方款项。	本组合为应收合作方款项，不同于一般客户的风险，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项余额进行信用风险组合分类
组合三：其他应收客户款项	本组合为除组合一、组合二及单项计提坏账准备的其他应收款项之外的其他应收款，本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类

对于组合三种考虑到款项已经存在一定的回收风险，在分析历史回收数据的基础上，按照账龄计提评估风险损失。本次评估的风险损失比例如下：

账龄	风险损失预计比例（%）
1年（含1年）以下	5
1-2（含2年）年	10
2-3（含3年）	30
3-5（含4年）年	50
5年以上	100

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 0.00 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 100,967,982.54 元，无增减值变动。

4、存货

评估基准日存货账面余额 2,508,274,555.62 元，核算内容为开发成本。评估基准日存货计提跌价准备 234,264,082.20 元，存货账面价值 2,274,010,473.42 元。

(1)存货概况

存货类资产主要为华御汉（武汉）房地产开发有限公司开发的“武汉平安金融科技城”项目。“武汉平安金融科技城”项目位于武汉市武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧。项目用地四至为东至天风天睿置业（武汉）有限公司，南至中北路，西至武汉市城市排水发展有限公司，北至武汉市城市排水发展有限公司。项目分两期立项，整体进行开发，其中一期项目主要包括 1、2、3 号住宅楼、公租房及商墅，于 2020 年 8 月开工建设，预计于 2024 年 1 月竣工；二期项目主要包括一栋办公楼、一栋公寓楼及底商，于 2020 年 10 月开工，目前处于建设过程中。

1) 权益状况

至评估基准日，被评估单位已取得了该项目的《建设用地规划许可证》（武自规地（2021）050 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市不动产权第 0001478 号）、《建设工程规划许可证》（武自规建（2021）077 号、武自规建（2021）078 号）、《建筑工程施工许可证》（4201062021012000114BJ4001、4201062021012000114BJ4002）、《商品房预售许可证》（1、2 号楼[2021]920 预售证、3 号楼[2021]921 预售证）等权属资料及 1、2、3 号楼《房屋预售备案面积测算报告》等技术资料。

根据该项目的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市不动产权第 0001478 号），土地登记情况详见下表：

权利人	华御汉（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧
不动产单元号	420106D11012GB00036WD00a0000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业服务、城镇住宅用地、公园与绿地
面积	土地使用权面积 42570.22 平方米
使用期限	国有建设用地使用权商业服务 2021 年 08 月 10 日起至 2061 年 08 月 09 日，城镇住宅用地 2021 年 08 月 10 日起至 2091 年 08 月 09 日此；公园与绿地 2021 年 08 月 10 日起至 2071 年 08 月 09 日止

根据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》及附图，项目分期经济技术

指标如下：

项目一期经济技术指标表

项目		指标	单位	
规划经济用地面积		42,570.22	m ²	
总建筑面积		106,129.05	m ²	
计容建筑面积		66,900.00	m ²	
其中	普通商业住宅	61,332.27	m ²	
	公租房	4,014.00	m ²	
	社区配套设施	359.99	m ²	
	其中	物业管理用房	212.26	m ²
		居家养老用房	77.60	m ²
		消防控制室	70.13	m ²
商业	1,193.74	m ²		
不计容地下建筑面积		35,778.29	m ²	
其中：地下室		35,778.29	m ²	
不计容地上建筑面积		3,450.76	m ²	
	架空绿化面积	748.64	m ²	
	避难层不计容面积	2,702.12	m ²	
总停车位		1,030.00	辆	

项目二期经济技术指标表

项目		指标	单位	
规划经济用地面积		42,570.22	m ²	
总建筑面积		197,169.20	m ²	
计容建筑面积		156,200.00	m ²	
其中	办公	150,196.40	m ²	
	商业	5,450.05	m ²	
	商业配套设施	553.55		
	其中	物业用房	395.55	m ²
		消防控制室	158.00	m ²
不计容建筑面积		40,969.20	m ²	
其中	地下室	30,522.29	m ²	
	避难兼设备层面积	10,446.91	m ²	
总停车位		531.00	辆	

注：经与企业访谈了解，目前人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估根据关于印发《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31号）规定，结合与企业访谈了解，以其地上计容面积的6%确定人防建筑面积。

本次评估范围内的1号楼、2号楼、3号楼、S1商业已出具房屋面积预测报告，以上部分的销售面积按照房屋面积预测报告书确认，预测成果如下：

单位：m²

名称	房屋总层数	建筑面积	其中			
			住宅面积	商业面积	办公面积	其他面积
1号楼	50	24,419.40	22,885.59			1533.81
2号楼	40	17,285.34	16,386.98		/	898.36

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

3 号楼	38	22,933.07	21,777.11	/	/	1155.96
S1 商业	2	1,199.15		1,163.18	/	35.97
总计	/	65,836.96	61,049.68	1,163.18	/	3624.1

评估范围内的二期项目尚未进行面积预测绘，按照其建筑规划许可证指标确定其收益面积，明细如下：

单位：m²

二期工规证指标			
序号	项目	面积（m ² 或个）	备注
1	办公	150,196.40	其中：办公 101815.79 m ² ，公寓 48380.61 m ²
2	商业	5,450.05	
3	车位	531.00	

根据一期项目面积预测报告及二期工规证指标，项目可售指标汇总如下：

可售指标			
序号	项目	面积（m ² 或个）	备注
1	住宅	61,049.68	
2	办公	150,196.40	其中：办公 101815.79 m ² ，公寓 48380.61 m ²
3	商业	6,613.23	其中：底商 3,714.08 m ² ，商墅 1,199.15 m ²
4	车位	1,561.00	

截至评估基准日，项目销售状况如下：

序号	项目	状态	面积（m ² 或个）	备注
1	住宅	已售	50,981.22	
		未售	10,068.46	
2	办公（定销平安）	未售	101,815.79	与中国平安签订定向销售协议，未回款
3	公寓	未售	48,380.61	
4	商墅	未售	1,199.15	
5	底商（正常销售）	未售	3,714.08	
6	底商（定销平安）	未售	1,700.00	与中国平安签订定向销售协议，未回款
7	车位（正常销售）	未售	761	
8	车位（定销平安）	未售	800	与中国平安签订定向销售协议，未回款

注：一期项目商业部分其实际用途为商墅，其产品业态与销售价格与二期底商商业有较大区别，二期项目 T2 号楼为规划用途为办公，实际用途为公寓的公寓楼。同时根据华御汉（武汉）房地产开发有限公司与平安银行股份有限公司武汉分行签订的《定向开发合作协议》，二期项目 T1 号楼（包括部分办公、商业、车位）已定向销售给平安银行股份有限公司武汉分行，其销售价格已在《定向开发合作协议》中确定，因此，本次评估按照产品用途及销售模式对其进行了区分。

委估资产不存在抵押、担保等其他他项权利限制。

2) 实物状况

纳入评估范围的存货-开发成本为华御汉（武汉）房地产开发有限公司开发的位于武汉市武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧“武汉平安金融科技城”项目。项目土地使用权总面积为 42,570.22 平方米，规划总建筑面积为 303,298.25 平

方米。

根据被评估单位提供的资料，于现场勘察日项目正在进行开发建设，宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气），红线内临水、临路、临电。工程形象进度如下：

住宅区：

1#楼：45 层砌体完成；电梯呼叫盒开凿清理完成；水电井素水泥浆抹灰完成；机房层 DT3 电梯工字钢柱墩浇筑完成；（主体结构封顶）；

2#楼：15 层砌体完成；水电井素水泥浆抹灰完成 30%；（主体结构封顶）；

3#楼：31 层砌体完成；首层电梯钢平台拆除完成；（主体结构封顶）。

公租房：

2 层导墙浇筑完成；13 至 15 层飘窗砼浇筑完成；（主体结构封顶）。

写字楼：

低跨区域负二层墙柱封模完成；低跨区域负一层梁板钢筋绑扎完成；高跨区域负一层内架完成；高跨区域顶板模板完成 10%。

地下室：

1-1 区地下室底板混凝土浇筑完成；

4-1 区地下室底板钢筋施工中；

公寓楼：

5F 墙柱 6F 梁板混凝土浇筑完成。

(2) 评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

① 复核评估明细表

评估专业人员听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，在此基础上对评估表格完善补齐。

② 搜集资料

评估专业人员已收集该评估项目的《不动产权证书》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售证》、《房屋面积测算技术报告书》、项目投资

估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

③现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估专业人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、合同负债明细表等资料，对评估范围内开发成本的具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的开发成本明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发成本明细表确定评估范围。

④现场访谈：评估专业人员向被评估单位相关人员询问了库工程款支付方式，销售政策、以及存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

⑤评估测算

评估专业人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

(3)评估方法和步骤

开发成本在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估，本次选用动态假设开发法。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房地产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和得到的开发项目价值。计算公式为：

$$V = \frac{R_0}{(1+i)^{(基准日当年剩余月数)/24}} + \sum_{n=1}^n \frac{R_n}{(1+i)^{n-0.5+(基准日当年剩余月数)/12}} + \text{已售未结转部分现金流入} - \text{已售未结转部分的税金流出}$$

式中：V-开发成本评估值

R_0 -基准日至当年期末净现金流量

R_n -第 n 年期净现金流量

n-预测期

i-折现率

开发项目年净现金流量=年房地产销售现金流入-年开发成本-管理费用-销售费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税

评估具体测算步骤如下：

A. 估计开发经营期：根据项目建设规模、开发及销售计划，按照评估基准日项目工程形象进度及预售情况，预计项目后续开发经营期；

B. 年房地产销售现金流入：对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额；对于未预售部分，按项目预计去化进度及销售价格确定预计销售金额；

C. 后续开发成本：房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施工程费、公共配套设施费、开发间接费等，根据项目的开发计划和实际开发情况，预测未来开发成本的投入；

D. 税金及附加：根据房地产开发企业相关税收政策，模拟预征预缴，待项目结转年度进行汇算清缴；

税金及附加=预计销售金额×预缴税金及附加率+汇算清缴金额

E. 土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照清算单元统一进行汇算清缴，多退少补；

F. 销售费用：根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用；

G. 管理费用：根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设开发期经营期年度的管理费用；

H. 企业所得税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入和规定的毛利率预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补；

I. 折现率的确定：折现率应为类似房地产开发项目所要求的收益率。评估专业人员参考《企业绩效评价标准值》2021 年房地产开发企业净资产收益率等相关指标、企业价值评估收益法折现率测算中的相关参数，综合考虑确定。

(4) 开发成本的测算过程

1) 项目建设开发经营期的确定

项目开工日期为 2020 年 4 月，根据评估基准日工程形象进度及预售情况，

预计项目后续销售期至 2028 年 12 月。

2) 预计销售收入的确定

①已预售部分销售金额的确定

截至评估基准日，有部分住宅已对外销售，其他尚未开始销售，已售住宅尚未确认收入，在负债（预收账款）科目挂账，因此按其已签订的不含税销售合同价格确认其开发完成后的价值，已售部分的销售面积及回款状况如下：

单位：万元

项目	销售面积	合同金额（不含税）	已回款金额（不含税）	未回款金额（不含税）
数量	10,068.46	39,083.16	37,983.16	1,100.00

②待售部分销售金额的确定

对于住宅、商业待售房地产，则根据评估基准日武汉市同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，采用市场法确定评估基准日市场价格。

◎住宅

a. 选取可比实例。对于待售物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例名称	1号楼-1-4101	2号楼-1-3701	3号楼-1-402
销售单价（元/M ² ）	40,230.50	40,572.20	40,721.03
价格内涵	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格
交易时间	2022年7月	2022年6月	2021年12月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	住宅	住宅	住宅
付款方式	按揭贷款	按揭贷款	按揭贷款
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积（平方米）	275.65	222.12	139.54
所在楼层	41/55	37/55	4/38
装修情况	精装	精装	精装

b. 比较因素的选择

根据评估对象条件，影响房地产价格的主要因素有：

市场状况：确定房地产价格指数。

交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

房地产状况因素指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异性的的重要因素，是同一区域内房地产销售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括区位因素、实物状况、权益状况。

区位因素是指房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况，有距区域中心的距离、周边环境和景观、公共交通便利度、外部配套设施、居住聚集度、临街状况等。

实物状况主要有外观设计、建筑结构、设备设施、空间布局、新旧程度、特殊情况、建筑功能、室内装饰装修、建筑面积等。

权益状况主要有土地使用权类型、用途、规划条件、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况等。

c. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	1号楼-/-4101	2号楼-/-3701	3号楼-1-402
一、销售单价	(元/M ²)	40,230.50	40,572.20	40,721.03
二、成交日期	年 月	2022年7月	2022年6月	2021年12月
三、建立比较基准后价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
统一面积内涵价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
统一付款方式后价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
统一价格单位后价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
四、交易情况修正后价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
区位状况调整后价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
区位状况调整系数	%	1	1	1
实物状况调整后价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
实物状况修正系数	%	1	1	1
权益状况调整后价格		40,230.50	40,572.20	40,721.03
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价 (元/M ²)	40,500.00		

● 商业（正常销售）

a. 选取可比实例。对于商业用途的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例名称	楚河汉街 A	楚河汉街 B	楚河汉街 C
销售单价（元/m ² ）	36,842.00	36,879.00	35,813.00
价格内涵	建筑面积，含增值税 价格	建筑面积，含增值税 价格	建筑面积，含增值税 价格
交易时间	2022 年 1 月	2022 年 1 月	2022 年 2 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	商业	商业	商业
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积（平方米）	38	42.3	36.3
所在楼层	1	1	1
装修情况	精装	精装	精装

b. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d. 进行期日状况修正。

期日状况修正采用各用途物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：商业繁华程度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

f. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	楚河汉街 A	楚河汉街 B	楚河汉街 C
----	----	--------	--------	--------

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

一、销售单价	(元/M ²)	36,842.00	36,879.00	35,813.00
二、成交日期	年 月	2022年1月	2022年1月	2022年2月
三、建立比较基准后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
统一面积内涵价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
统一付款方式后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
统一价格单位后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
四、交易情况修正后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		36,842.00	36,879.00	35,813.00
区位状况调整后价格		35,736.74	35,772.63	34,738.61
区位状况调整系数	%	0.97	0.97	0.97
实物状况调整后价格		35,736.74	35,772.63	34,738.61
实物状况修正系数	%	1	1	1
权益状况调整后价格		35,736.74	35,772.63	34,738.61
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价 (元/M ²)	35,400.00		

经测算得出委估资产一层商业比准价格为 35,400.00 元/m²，根据项目规划文件，底商用途房地产分布于 1-2 层，参考武汉市及同等级地市楼层修正系数，商业二层价格一般为首层的 50%，则委估二期商业房地产的均价为 27,000.00 元/m²。

● 公寓

a. 选取可比实例。对于公寓用途的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例名称	绿地缤纷城 A 座	江城之门	万达御湖公寓
销售单价 (元/M ²)	20,000.00	24,000.00	20,000.00
价格内涵	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格
交易时间	2022年8月	2022年8月	2022年8月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	商住公寓	商住公寓	商住公寓
付款方式	按揭贷款	按揭贷款	按揭贷款
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积 (平方米)	69.27	88.83	50
装修情况	精装	精装	精装

b. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交

价格偏差。

d. 进行期日状况修正。

期日状况修正采用各用途物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：居住集中度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

f. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	绿地缤纷城 A 座	江城之门	万达御湖公寓
一、销售单价	(元/M ²)	20,000.00	24,000.00	20,000.00
二、成交日期	年 月	2022 年 8 月	2022 年 8 月	2022 年 8 月
三、建立比较基准后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
统一面积内涵价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
统一付款方式后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
统一价格单位后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
四、交易情况修正后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		20,000.00	24,000.00	20,000.00
区位状况调整后价格		20,000.00	22,080.00	20,000.00
区位状况调整系数	%	1	0.92	1
实物状况调整后价格		20,000.00	19,872.00	20,000.00
实物状况修正系数	%	1	0.9	1
权益状况调整后价格		20,000.00	19,872.00	20,000.00
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价 (元/M ²)	20,000.00		

经测算得出公寓销售价格为 20,000.00 元/m²。

● 商墅

a. 选取可比实例。对于商墅用途的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的

基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例名称	S2-1 单元-104	S2-1 单元-202	S2-1 单元-203
销售单价（元/M ² ）	52,661.35	49,661.25	49,661.25
价格内涵	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格	建筑面积，含增值税价格
交易时间	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	商墅	商墅	商墅
付款方式	按揭贷款	按揭贷款	按揭贷款
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积（平方米）	140.13	192.14	192.14
装修情况	精装	精装	精装

b. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d. 进行期日状况修正。

期日状况修正采用各用途物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：车位配比状况、住宅聚集度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

f. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	S2-1 单元-104	S2-1 单元-202	S2-1 单元-203
一、销售单价	(元/M ²)	52,661.35	49,661.25	49,661.25
二、成交日期	年 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月
三、建立比较基准后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
统一面积内涵价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
统一付款方式后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25

项目	单位	S2-1 单元- 104	S2-1 单元- 202	S2-1 单元- 203
统一价格单位后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
四、交易情况修正后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		52,661.35	49,661.25	49,661.25
区位状况调整后价格		49,501.67	46,681.57	46,681.57
区位状况调整系数	%	0.94	0.94	0.94
实物状况调整后价格		49,501.67	46,681.57	46,681.57
实物状况修正系数	%	1	1	1
权益状况调整后价格		49,501.67	46,681.57	46,681.57
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价 (元/M2)	47,600.00		

经测算得出商墅销售价格为 47,600.00 元/m²。

● 车位（正常销售）

a. 选取可比实例。对于车位使用权，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

案例名称	B3 车位-/地下二层 055	B3 车位-/地下二层 099	B3 车位-/地下二层 206
销售单价（元/ 个）	311,187.00	285,987.00	260,787.00
价格内涵	建筑面积，含增值税价 格	建筑面积，含增值税 价格	建筑面积，含增值税 价格
交易时间	2022年3月	2022年3月	2022年3月
交易情况	正常	正常	正常
房屋用途	车位	车位	车位
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
面积（平方米）	44	44	44
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯

b. 建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c. 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d. 进行期日状况修正。

期日状况修正采用各用途物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

e. 进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况

修正。

其中区位状况修正包括：车位配比状况、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正。

f. 求出比准价格。

委估资产市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×
区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

项目	单位	长江中心 B3 车位-/-地下 二层 055	长江中心 B3 车位-/-地 下二层 099	长江中心 B3 车位-/-地 下二层 206
一、销售单价	(元/m ²)	311,187.00	285,987.00	260,787.00
二、成交日期	年 月	2022年3月	2022年3月	2022年3月
三、建立比较基准后价格		311,187.00	285,987.00	260,787.00
统一面积内涵价格		311,187.00	285,987.00	260,787.00
统一付款方式后价格		311,187.00	285,987.00	260,787.00
统一价格单位后价格		311,187.00	285,987.00	260,787.00
四、交易情况修正后价格		311,187.00	285,987.00	260,787.00
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格		311,187.00	285,987.00	260,787.00
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格		311,187.00	285,987.00	260,787.00
区位状况调整后价格		311,187.00	285,987.00	260,787.00
区位状况调整系数	%	1	1	1
实物状况调整后价格		295,627.65	271,687.65	247,747.65
实物状况修正系数	%	0.95	0.95	0.95
权益状况调整后价格		295,627.65	271,687.65	247,747.65
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	销售单价	(元/m ²)	271,700.00	

经测算得出车位平均销售价格为 27.17 万元/个。

● 定向销售物业

根据华御汉（武汉）房地产开发有限公司与平安银行股份有限公司武汉分行签订的《定向开发合作协议》，二期项目 T1 号楼（包括部分办公、商业、车位）已定向销售给平安银行股份有限公司武汉分行，其销售价格已在《定向开发合作协议》中确定，定销部分面积及销售价格如下：

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

序号	项目	状态	面积（m ² 或个）	销售单价（元/m ² ）	价格内涵
1	办公（定销平安）	未售	101,815.79	14,555.00	含增值税， 各付各税
2	底商（定销平安）	未售	1,700.00	28,875.00	含增值税， 各付各税
3	车位（定销平安）	未售	800.00	130,000.00	含增值税， 各付各税

经评估专业人员市场调查及测算后，确定各种类型待售房屋的销售价格如下：

序号	项目	面积（m ² ）	含税销售单价（元/m ² 或元/个）	不含税销售单价（元/m ² 或元/个）
1	住宅（已售）	10,068.46		
2	住宅（未售）	50,981.22	40,500.00	37,155.96
3	办公（定销平安）	101,815.79	14,555.00	13,353.21
4	公寓	48,380.61	20,000.00	18,348.62
5	商墅	1,199.15	47,600.00	43,669.72
6	底商（正常销售）	3,714.08	27,000.00	24,770.64
7	底商（定销平安）	1,700.00	28,875.00	26,490.83
8	车位（正常销售）	761	271,700.00	249,266.06
9	车位（定销平安）	800	130,000.00	119,266.06

③年预计销售金额的确定

根据被评估单位提供的销售资料及销售计划，项目各年度不含税销售收入见下表：

不含税销售现金流入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目/年份	单位	历年合计数	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
一	物业销售收入		37,983.16	10,571.28	74,833.53	126,649.64	98,557.59	87,720.01	61,340.32	838.78	498,494.31
(一)	住宅类销售收入		37,983.16	10,571.28	37,885.13	37,885.13	37,885.13	37,885.13	28,413.85	-	228,508.81
(二)	非住宅类销售收入		-	-	36,948.40	88,764.51	60,672.46	49,834.88	32,926.47	838.78	269,985.50
1	办公销售（平安定销）										-
1.1	销售单价	元/平方米	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	
1.2	总销售数量	平方米	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	814,526.33
1.3	销售比例				10%	45%	25%	15%	5%		100%
1.4	签约金额	万元	-	-	13,595.68	61,180.55	33,989.19	20,393.52	6,797.84	-	135,956.78
1.5	销售收入	万元	-	-	13,595.68	61,180.55	33,989.19	20,393.52	6,797.84	-	135,956.78
2	住宅销售										-
2.1	销售单价	元/平方米	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96
2.2	总销售数量	平方米	61,049.68	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	366,937.00
2.3	销售比例		10,068.46	5%	20%	20%	20%	20%	15%		100%
2.4	签约金额	万元	39,083.16	9,471.28	37,885.13	37,885.13	37,885.13	37,885.13	28,413.85	-	228,508.81
2.5	销售收入	万元	37,983.16	10,571.28	37,885.13	37,885.13	37,885.13	37,885.13	28,413.85	-	228,508.81
3	公寓										-
3.1	销售单价	元/平方米	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	146,788.99
3.2	总销售数量	平方米	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	387,044.87
3.3	销售比例				20%	20%	20%	20%	20%		100%
3.4	签约金额	万元	-	-	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	-	88,771.75
3.5	销售收入	万元	-	-	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	-	88,771.75
4	商业销售										-
4.1	销售单价	元/平方米	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	1,015,596.33
4.2	总销售数量	平方米	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	152,277.28
4.3	销售比例					25%	25%	25%	25%		100%
4.4	签约金额	万元	-	-	-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-	9,200.00
4.5	销售收入	万元	-	-	-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-	9,200.00
5	商业销售（定销平安）										
5.1	销售单价	元/平方米	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83		
5.2	总销售数量	平方米	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00		
5.3	销售比例			0%	10%	45%	25%	15%	5%	-	100%
5.4	签约金额	万元	-	-	450.34	2,026.55	1,125.86	675.52	225.17		

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

5.5	销售收入	万元			-	450.34	2,026.55	1,125.86	675.52	225.17		4,503.44
6	商墅											
6.1	销售单价	元/平方米	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72		
6.2	总销售数量	平方米	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15		
6.3	销售比例					25%	25%	25%	25%			100%
6.4	签约金额	万元	-	-	-	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16		
6.5	销售收入	万元	-	-	-	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16		5,236.64
7	停车位销售（住宅）											-
7.1	销售单价	万元/个	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	
7.2	总销售数量	个	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	13,161.00
7.3	销售比例					25%	25%	25%	10%	10%	5%	100%
7.4	签约金额	万元	-	-	2,000.36	2,000.36	2,000.36	800.14	800.14	400.07		8,001.43
7.5	销售收入	万元	-	-	2,000.36	2,000.36	2,000.36	800.14	800.14	400.07		8,001.43
8	停车位销售（公寓）											-
8.1	销售单价	万元/个	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	
8.2	总销售数量	个	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	18,040.00
8.3	销售比例					25%	25%	25%	10%	10%	5%	100%
8.4	签约金额	万元	-	-	2,193.54	2,193.54	2,193.54	877.42	877.42	438.71		8,774.17
8.5	销售收入	万元	-	-	2,193.54	2,193.54	2,193.54	877.42	877.42	438.71		8,774.17
9	停车位销售（平安定销）											
9.1	销售单价	万元/个	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06		
9.2	总销售数量	个	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00		
9.3	销售比例					10%		60%	30%			100%
9.4	签约金额	万元	-	-	954.13	-	-	5,724.77	2,862.39			9,541.29
9.5	销售收入	万元	-	-	954.13	-	-	5,724.77	2,862.39			9,541.29

3) 后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施工程费、公共配套设施费、开发间接费、资本化利息等。

根据本项目的开发计划和实际开发情况，本次预估“武汉平安金融科技城”项目不含税总预测开发成本为 427,144.06 万元，至评估基准日已投开发成本为 250,827.46 万元，后续开发成本投入见下表：

项目	历年合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
土地成本	206,365.60								206,365.60
开发成本	44,461.86	52,498.83	64,150.89	34,708.40	13,799.52	7,176.76	1,343.18	2,639.03	220,778.47
合计	250,827.46	52,498.83	64,150.89	34,708.40	13,799.52	7,176.76	1,343.18	2,639.03	427,144.06

4) 税金及附加

依据武汉市房地产开发税（费）的收费标准，该项目主要的税费有增值税、城市维护建设税及教育费附加：

增值税：2016年4月30日之后项目按一般计税方式9%税率征收增值税。以预收款方式收取价款时，以不含税预收账款额作为应纳税额计缴税金，预缴税率为3%。

城市维护建设费：税率7%，计税基础为流转税；

教育费附加：税率3%，计税基础为流转税；

地方教育附加：税率2%，计税基础为流转税；

印花税：税率0.05%，计税基础为不含税合同额。

税金及附加计算表如下：

项目税金及附加计算表

金额单位：人民币万元

项目名称—一般计税	税率	历年合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
税金及附加合计		125.37	43.82	310.18	524.96	408.52	363.60	254.26	-502.38	1,528.34
城市维护建设税	7.0%	73.13	22.20	157.15	265.96	206.97	184.21	128.81	-293.32	745.13
教育费附加	5.0%	52.24	15.86	112.25	189.97	147.84	131.58	92.01	-209.52	532.23
印花税	0.05%	47.50	5.76	40.78	69.02	53.71	47.81	33.43	0.46	298.48

5) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

武汉市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据当期预售收入现金数额乘以预缴税率确定，普通商品住宅部分按房屋预售收入 1.5%预征，非普通商品住宅按房屋预售收入 4%预征，非住宅按预收收入的 6%预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。根据被评估单位介绍及到当地税务部门核实，评估对象所在项目预缴土地增值税，计算过程如下：

项目土地增值税汇算清缴测算表

金额单位：人民币万元

项目	计算公式	一期		二期	
		普通住宅	非普通住宅	其他	其他
房地产总销售收入		34,566.58	201,732.02	22,779.92	251,584.02
扣除项目合计	1+2+3+4	30,851.19	173,610.01	32,784.61	319,569.80
主营业务成本		23,652.11	133,081.74	25,166.48	245,243.73
房地产开发费用（销售、管理）	1×10%	2,365.21	13,308.17	2,516.65	24,524.37
税金及附加	(一)×适用税率	103.45	603.75	68.18	752.95
房地产企业加计扣除	1×20%	4,730.42	26,616.35	5,033.30	49,048.75
转让房地产的增值额	(一)-(二)	3,715.39	28,122.01	-10,004.69	-67,985.79
增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%	0.12	0.16	-0.31	-0.21
土地增值税税率		0.30	0.30	0.30	0.30
速算扣除比率		-	-	-	-
应纳土地增值税		-	8,436.60	-	-
土地增值税预征总额			25,604.44		
土地增值税清缴		-17,167.84			

由上表可知，整个项目企业所需缴纳的土地增值税为 8,436.60 万元，项目期结束预计总预缴土地增值税金额为 25,604.44 万元，项目期末需退回土地增值税金额为 17,167.84 万元。

6) 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估，评估专业人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额，综合确定待售物业所需的销售费用。本次

评估销售费用按待售物业预计的销售收入的 4%计算。

销售费用预测表

金额单位：人民币万元

年度	历年合计	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
金额	823.80	446.82	2,993.34	5,065.99	3,942.30	3,508.80	2,453.61	33.55	19,268.21

7) 管理费用

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费以及固定资产折旧。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，本次评估总管理费用按物业预计的总销售收入的 2%测算，然后扣除历史年度发生的管理费用，预测项目各年度付现的管理费用，详见下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

年度	历年合计	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
金额	359.60	211.43	1,496.67	2,532.99	1,971.15	1,754.40	1,226.81	16.78	9,569.83

8) 企业所得税

根据被评估单位实际情况，历史年期项目未预缴所得税，本次按确认收入结转成本时汇算清缴所得税测算。

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%。企业所得税汇算清缴测算表如下：

企业所得税汇算清缴测算表

项目名称	计算公式	费率	金额（万元）
销售收入			514,590.69
开发成本	1+2+3+4+5+6+7		430,208.21
销售费用、管理费用、财务费用	开发成本*费率		28,838.04
税金及附加	销售收入*费率		1,277.36
土地增值税			8,436.60
税前利润	(一) - (二) - (三) - (四) - (五)		45,830.47
所得税	= (六) × (七)	25%	11,457.62
净利润			34,372.86
历史缴纳所得税			1,432.12
汇算清缴应缴纳所得税			10,025.50

由上表可知，整个项目企业所需缴纳的所得税为 11,457.62 万元，累计预交所得税为 1,432.12 万元，汇算清缴所得税为 10,025.50 万元。

9) 项目预测年度各期净现金流的确定

通过对以上各项的预测，得出企业预测年度净现金流量见下：

预测年度各期净现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	历年合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
现金流入	39,209.63	10,912.63	77,249.90	130,739.16	101,740.01	90,552.49	63,321.00	865.86	514,590.69
销售收入	37,983.16	10,571.28	74,833.53	126,649.64	98,557.59	87,720.01	61,340.32	838.78	498,494.31
土地可抵扣增值税	1,226.48	341.35	2,416.37	4,089.52	3,182.42	2,832.48	1,980.68	27.08	16,096.38
现金流出	253,689.90	53,727.23	73,414.33	50,879.38	26,225.59	18,158.09	8,985.99	-7,675.85	477,404.66
开发成本	250,827.46	52,498.83	64,150.89	34,708.40	13,799.52	7,176.76	1,343.18	2,639.03	427,144.06
税金及附加	125.37	43.82	310.18	524.96	408.52	363.60	254.26	-502.38	1,528.34
管理费用	359.60	211.43	1,496.67	2,532.99	1,971.15	1,754.40	1,226.81	16.78	9,569.83
销售费用	823.80	446.82	2,993.34	5,065.99	3,942.30	3,508.80	2,453.61	33.55	19,268.21
土地增值税	1,093.65	407.24	3,809.39	7,104.89	5,318.24	4,628.97	3,188.72	-17,114.50	8,436.60
所得税	460.01	119.10	653.86	942.15	785.86	725.56	519.41	7,251.67	11,457.62
开发项目净现金流量	-214,480.26	-42,814.60	3,835.57	79,859.77	75,514.42	72,394.40	54,335.01	8,541.72	37,186.03

对于评估基准日以前预售的现金流入、预缴税金及合同取得成本等现金流出，由于企业尚未结转收入和成本，本次评估存货价值视同于期初此类现金一次性流入流出，其差额计入开发成本评估值。

10) 折现率的确定

折现率应为类似房地产开发项目所要求的收益率。评估专业人员参考企业价值评估收益法折现率测算中的相关参数，综合考虑折现率取值为 9.86%。

11) 评估结果

开发成本评估值为 215,445.01 万元。

评估基准日存货账面原值 2,508,274,555.62 元，计提跌价准备 234,264,082.20 元，存货账面价值 2,274,010,473.42 元。开发成本评估值为 2,154,450,100.00 元，减值额为 119,560,373.42 元，减值率 5.26%，减值原因是房地产市场的持续下行。

5、其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 28,969,927.65 元，核算内容为城市建设维护税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、应交增值税、预交增值税、预交土地增值税、合同取得成本。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 28,969,927.65 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	669,562,846.13	669,562,846.13	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-
预付账款余额	315,005.62			
减：坏账准备	-			
预付账款价值	315,005.62	315,005.62	-	-
其他应收款余额	100,967,982.54			
减：坏账准备	-			
其他应收款价值	100,967,982.54	100,967,982.54	-	-
存货余额	2,508,274,555.62			
减：存货跌价准备	234,264,082.20			
存货价值	2,274,010,473.42	2,154,450,100.00	-119,560,373.42	-5.26
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	28,969,927.65	28,969,927.65	-	-
流动资产合计	3,073,826,235.36	2,954,265,861.94	-119,560,373.42	-3.89

评估结果增减值分析：

流动资产评估值为 2,954,265,861.94 元，评估减值 119,560,373.42 元，减值率为 3.89%。减值原因为：

存货开发成本评估减值，开发成本评估减值主要是因为房地产市场持续下行。

二、 负债评估技术说明

（一）评估范围

本次评估范围内流动负债及非流动负债包括：应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、递延所得税负债。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值
应付票据及应付账款	188,724,492.57
合同负债	407,070,360.82
应付职工薪酬	1,034,511.31
应交税费	358,415.44
其他应付款	2,267,757,196.33
其他流动负债	36,636,332.18
流动负债合计	2,901,581,308.65
递延所得税负债	59,924.59
非流动负债合计	59,924.59
负债总计	2,901,641,233.24

（二）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，在此基础上安排了评估人员；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场访谈：评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位

的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

（三）评估方法

1、应付票据

纳入评估范围的应付票据账面价值 55,011,025.72 元，核算内容为被评估单位接受劳务供应等开出、承兑的商业承兑汇票。

评估专业人员查阅了被评估单位的应付票据备查簿，逐笔核对了应付票据的种类、出票日期、到期日、票面金额和收款人姓名或单位名称等资料。应付票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，应付票据评估值为 55,011,025.72 元。

2、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为 133,713,466.85 元，主要为应付的工程款、营销费等。

评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为 133,713,466.85 元，无增减值变动。

3、合同负债

纳入评估范围的合同负债账面价值 407,070,360.82 元，核算内容为评估对象按照合同规定预收的房款等。

评估专业人员向评估对象调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，并对相应的合同进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，合同负债评估值为 407,070,360.82 元。

4、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为1,034,511.31 元，主要为职工工资、奖金、医疗保险等。

评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为1,034,511.31 元。

5、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 358,415.44 元，主要为应交个人所得税、土地使用税、房产税。

评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来待抵扣和需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 358,415.44 元。

6、应付利息

纳入评估范围的应付利息账面价值 30,641,498.87 元，为华御汉（武汉）房地产开发有限公司计提的未到付息期的借款利息。

评估专业人员核对了应付利息的计算借款基数和利率，对应付利息账面值进行了验证。经核实，应付利息账面金额为企业未来需要承担的债务，以核实后的账面值确认评估值。

经上述评估程序，应付利息评估值为 30,641,498.87 元。

7、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 2,237,115,697.46 元，为应付履约保证金、内部往来款、关联方往来款等。

评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 2,237,115,697.46 元。

8、其他流动负债

纳入评估范围的其他流动负债账面价值 36,636,332.18 元，核算内容为待转销

项税。

评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，其他流动负债确认无误，以核实后账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他流动负债评估值为 36,636,332.18 元。

9、递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 59,924.59 元，主要是销售代理服务费等与纳税收入的差额形成的递延所得税负债。

对递延所得税负债的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

经过以上评估程序，递延所得税负债评估值为 0 元。

(四) 评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付票据及应付账款	188,724,492.57	188,724,492.57	0.00	-
合同负债	407,070,360.82	407,070,360.82	0.00	-
应付职工薪酬	1,034,511.31	1,034,511.31	0.00	-
应交税费	358,415.44	358,415.44	0.00	-
其他应付款	2,267,757,196.33	2,267,757,196.33	0.00	-
其他流动负债	36,636,332.18	36,636,332.18	0.00	-
流动负债合计	2,901,581,308.65	2,901,581,308.65	0.00	-
递延所得税负债	59,924.59	0.00	-59,924.59	-100.00
非流动负债合计	59,924.59	0.00	-59,924.59	-100.00
负债总计	2,901,641,233.24	2,901,581,308.65	-59,924.59	-0.00

评估结果增减值分析：

负债评估值为 2,901,581,308.65 元，减值额为 59,924.59 元，减值原因为存货-开发成本评估时已考虑了全盘的所得税费用，因此递延所得税负债评估为 0。

第四章 收益法评估技术说明

一、 评估对象

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权，为此我们对该经济行为所涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司的 100%股权在评估基准日市场价值进行评估，评估对象为华御汉（武汉）房地产开发有限公司评估基准日的 100%股权价值。

二、 收益法的应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法定义和原理

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（二）收益法应用前提

采用收益法对评估对象价值进行评估，需要具备以下三个条件：

- 1、被评估单位未来收益期的预期收益，可以预测并可以用货币衡量；
- 2、资本所有者获得预期收益所承担的风险，可以预测并可以用货币衡量；
- 3、被评估资产预期获利年限，可以预测。

（三）收益法选择理由和依据

1、《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2、《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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。”

3、《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

根据以上规范内容，同时考虑本评估项目的以下特点，满足采用收益法对评估对象价值进行评估的条件，因此本项目采用收益法对评估对象价值进行评估。

（1）被评估单位未来有较好的发展前景，能够对被评估单位预期收益进行测算并可以用货币衡量；

（2）资本市场有适合的样本企业可以测算其未来收益的风险，并可以用货币衡量；

（3）被评估单位未来预测收益期可以预测。

本项目采用收益法对企业价值进行估算，具体选用权益现金流折现模型对评估对象价值进行测算。

三、 收益预测的假设条件

（一）一般假设及限定条件

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方

面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（二）特定假设及限制条件

1、假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大投资活动；

2、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

3、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

4、假设企业的销售进度计划可如期实现。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

四、 企业经营、资产、财务分析

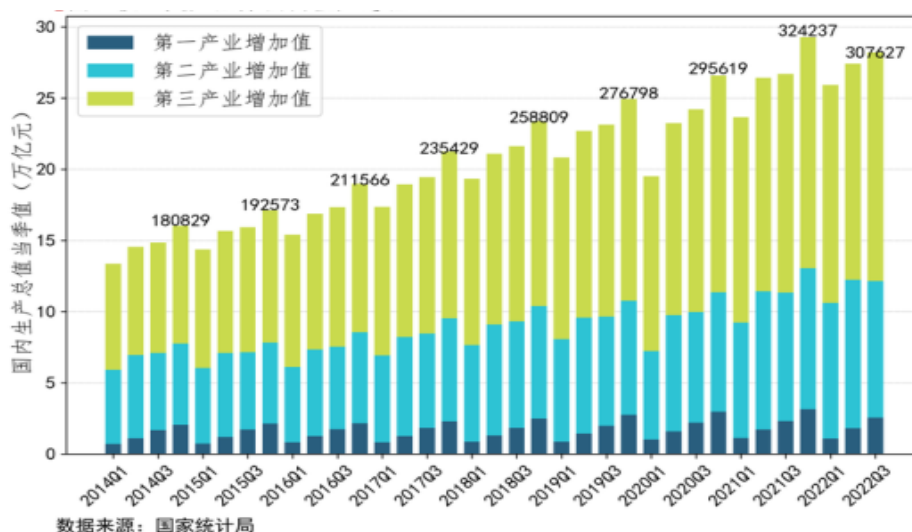
（一）企业发展环境分析

1、宏观经济发展状况分析

（1）综合。2022 年三季度国内生产总值（GDP）报 307627 亿元，按不变价计算同比增长 3.9%。其中，第一产业增加值 25642 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 121553 亿元，同比增长 5.2%；第三产业增加值 160432 亿元，同比增长 3.2%。经历了第二季度的疫情冲击后，本季度 GDP 增速快速恢复，回归了正常发

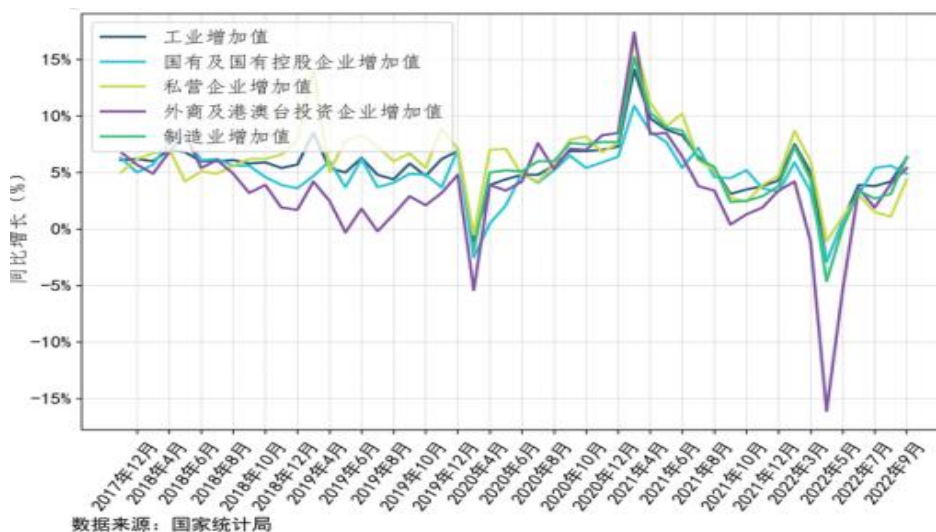
展趋势。分项数据显示，第二产业增加值的恢复占据重要地位，第三产业恢复速度不及第二产业，这是由于疫情对第三产业的影响更大导致的。前三季度整体经济较去年同期增长了 3%。目前，全球经济正在美联储持续加息的背景下面临总需求收缩的威胁，我国经济总需求逆势而上，表现出强大的经济韧性。从结构上来看，今年我国出口对经济增长的拉动较为显著，在全球经济不确定性增高的情况下，还应持续培育和建立健康可持续的消费环境，并使其成为拉动未来经济增长的主要动力。第四季度持续恢复发展态势，全年经济增速预计将比 1-9 月同比水平更高。

按三大产业分国内生产总值（GDP）



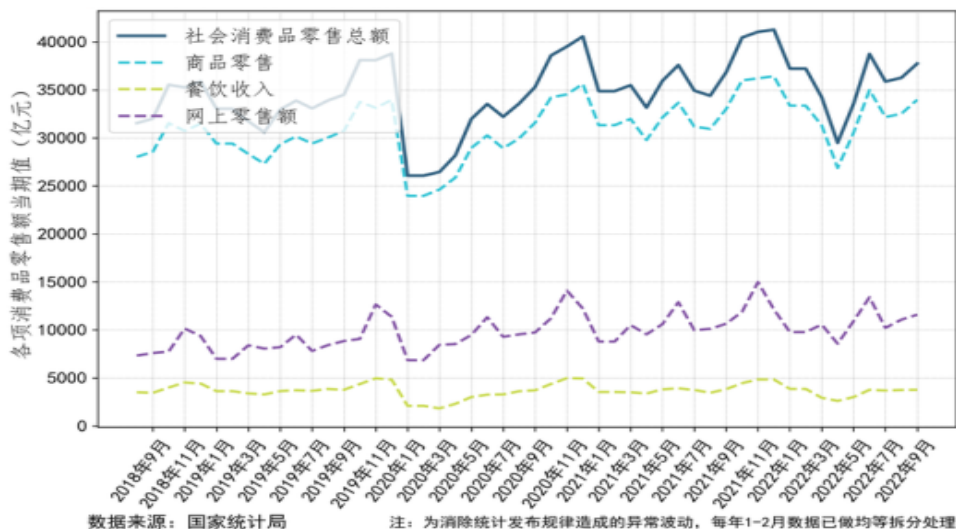
(2) 工业。工业增加值同比增长 6.3%，国有控股企业引领产值回升。2022 年 9 月，工业增加值同比增长 6.3%，较上月上升 2.1 个百分点；国有及国有控股企业增加值同比增长 4.9%，较上月下降 0.7 个百分点；私营企业增加值同比增长 4.4%，较上月上升 3.3 个百分点；外商及港澳台投资企业增加值同比增长 5.4%，较上月上升 1.4 个百分点；制造业增加值同比增长 6.4%，较上月上升 3.3 个百分点。本月各个工业部门的增加值都出现了正增长，表明制造业活动正在改善中。其中，国有企业仍然保持了“领头羊”的发展态势，带动其他经济部门进入恢复区间。在各部门多方面保障了企业产业链运行稳定顺畅之后，外商及港澳台投资企业也开始发力，恢复至一年半以来最高水平。

按部门分及制造业工业增加值



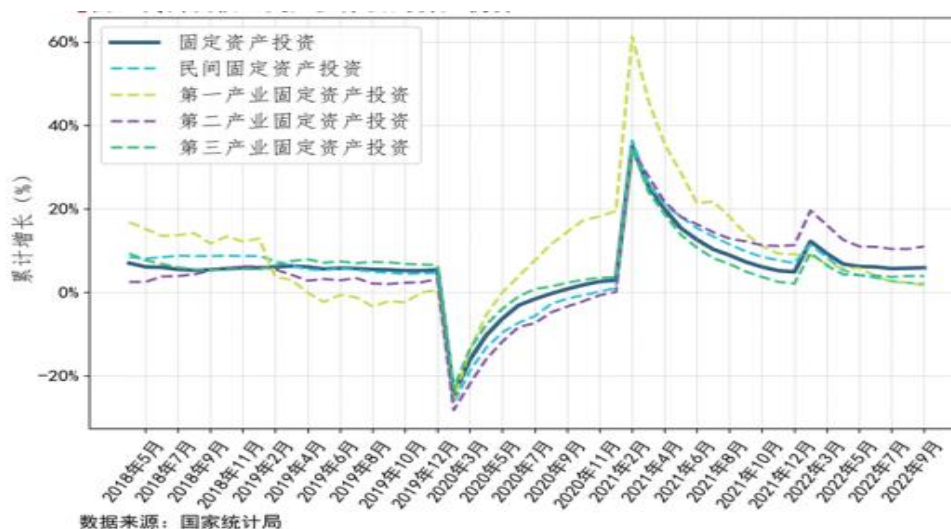
(3) 社会消费。社会消费品零售总额 37745 亿元同比增 2.48%，网上零售额快速增长。2022 年 9 月，社会消费品零售总额当期值为 37745 亿元，同比增长 2.48%。其中商品零售当期值 33978 亿元，同比增长 2.96%；餐饮收入当期值 3767 亿元，同比下降 1.68%；网上零售额当期值 11589 亿元，同比增长 8.88%。本月社会消费品零售总额保持了上行发展态势，其主要贡献来源于商品零售额的增长。分项来看，增长较快的是粮油食品类、饮料类、日用品类、中西药品类、文化办公用品类、通讯器材类、石油及制品类和汽车类。餐饮消费中，限额以上单位收入同比增长了 0.1%，而整体下降了 1.7%，表明抗风险能力相对较低的中小企业下行较多。餐饮的旺季往往在每年的初冬时节，预计未来数月将出现较快增长并录得本年度高值。

主要社会消费品零售情况



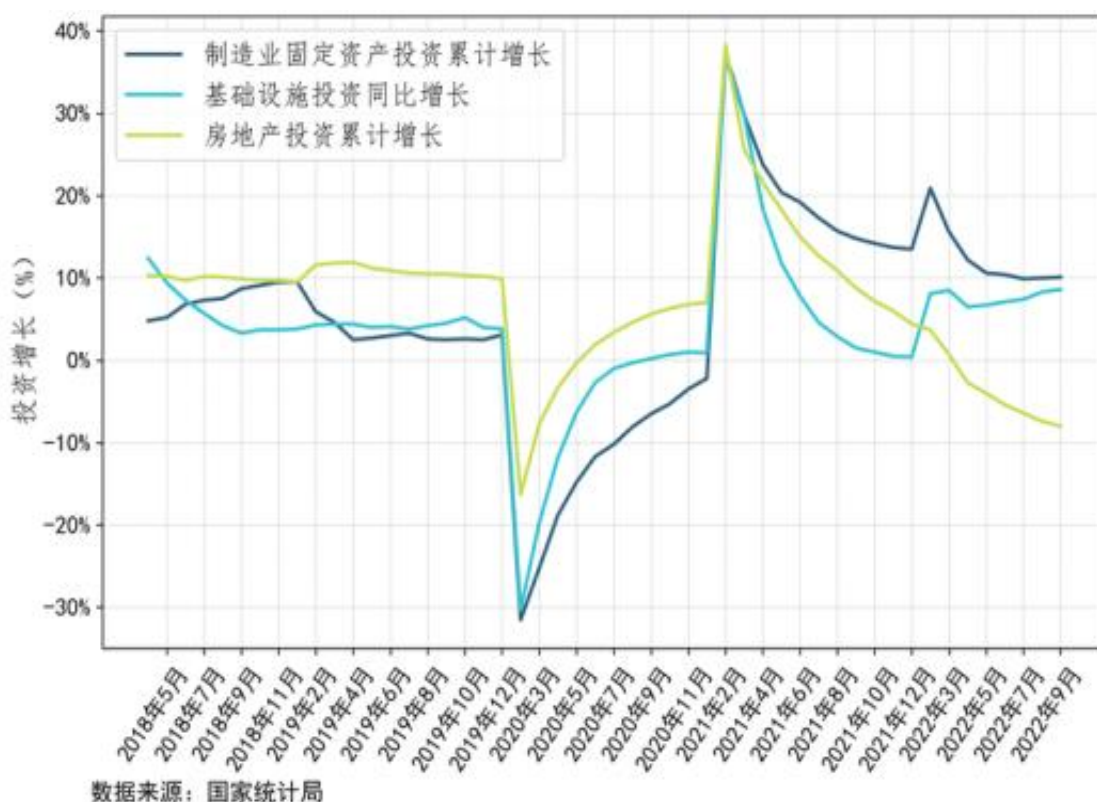
(4) 固定资产投资。固定资产投资累计增长 5.9%，制造业投资与产业升级表现强劲。2022 年 9 月，固定资产投资累计增长 5.9%，较上月上升 0.1 个百分点；民间固定资产投资累计增长 2%，较上月下降 0.3 个百分点；第一产业累计增长 1.6%，较上月下降 0.7 个百分点；第二产业累计增长 11%，较上月上升 0.6 个百分点；第三产业累计增长 3.9%，较上月增速相同。本月固定资产投资相较上月微幅加速，但整体变化不大，发展态势基本与上月相同，其中第二产业增速上升，第一产业增速下降。表明在国家层面大力支持实体经济和制造业发展的情况下，制造业、矿业等领域投资再度加速。在供需不平衡问题的解决过程中，提升产能质量相当重要，本次新增投资更多面向产业升级而非简单增量。因此虽然短期固定资产投资显示出较历史态势相异的结构，但这对提升产业质量与产业升级有相当大的支撑。民间固定资产投资在二季度累计增长 3.5%，至本月逐步下降至 2%。持续下滑的民间部门投资意愿表明其对经济运行仍有顾虑。合理使用更多、更好、更精准的预期管理方法与手段，将成为提升民间投资的关键。

民间及按三大产业分固定资产投资



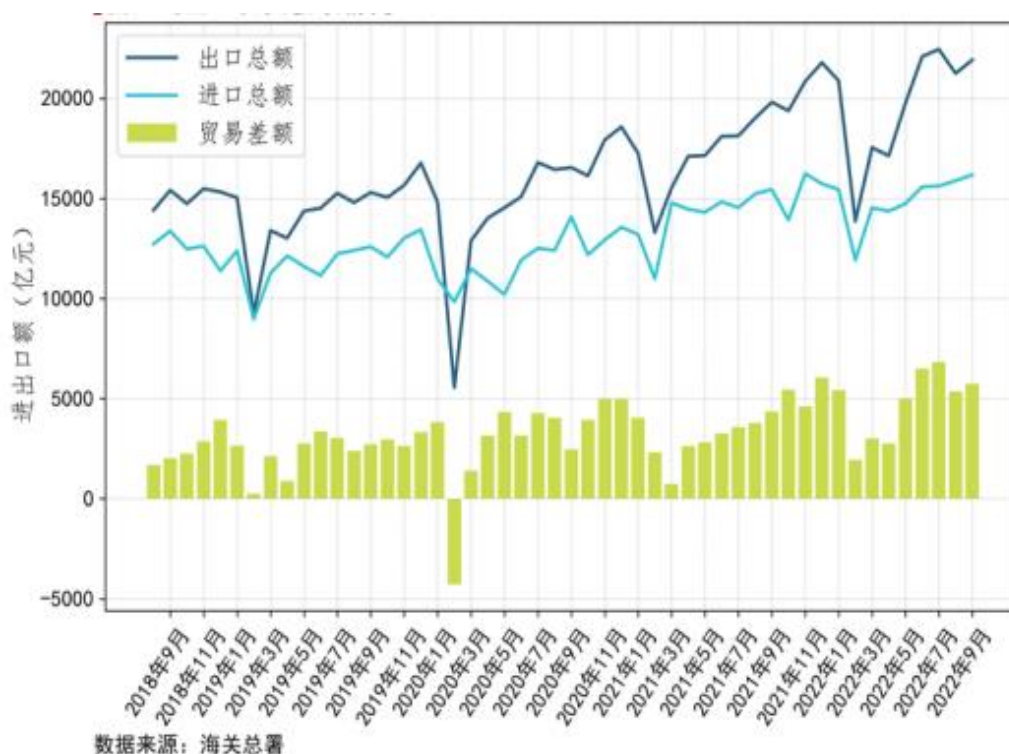
2022年9月，制造业固定资产投资累计增长10.1%，较上月上升0.1个百分点；基础设施投资同比增长8.6%，较上月上升0.3个百分点；房地产投资累计下降8%，较上月下降0.6个百分点。本月制造业投资水平与上月基本相同，处于持续稳定的改善中。基础设施投资随着政策“尽快产生实物工作量”的发展要求，项目的落地与开工速度加快，投资额出现进一步增长。房地产投资持续下行已接近2年，且已经连续半年低于0%水平，规模收缩情况显著。整体上看，资金正在明显抽出房地产业，开始转向基础设施与制造业投资，这虽然对长期结构均衡发展有利，但也提升了房地产业主体的短期风险。目前房地产业开发企业已经普遍出现财务状况不良的情况，不过考虑到信贷支持已经跟上，其风险或可得到缓释。

重点行业固定资产投资额累计增长



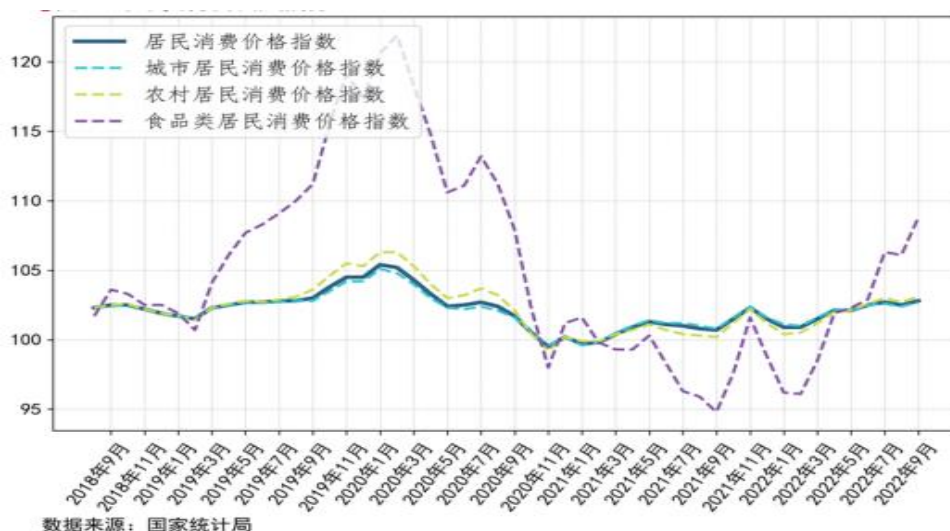
(5) 对外贸易。出口总额 21911.5 亿元同比增 10.65%，净出口保持高位运行态势。2022 年 9 月，人民币计价进口总额为 16175.8 亿元，同比增长 4.74%；出口总额为 21911.5 亿元，同比增长 10.65%；进出口差额为 5735.7 亿元，较上月上升了 376.5 亿元。本月外贸形势于上月回调后再度拉高，进出口差额呈继续扩大态势，但相较 7 月高点有所回撤。整体上看，我国今年外贸形势非常喜人，这表明我国制造业相对全球其他国家和地区的竞争优势十分明显。目前，欧洲国家能源价格高企，制造业正在“撤离”欧洲以控制成本。而美国正在重整制造业，不仅引入了从欧洲流出的部分制造业，还进行了自我的产业升级。虽然其制造业产能恢复需要相当长的时间，但其制造业供给预计会挤占我国工业品出口份额。中美两国的制造业提升计划将令其他制造业国家竞争压力日趋严峻。

进出口及其差额情况



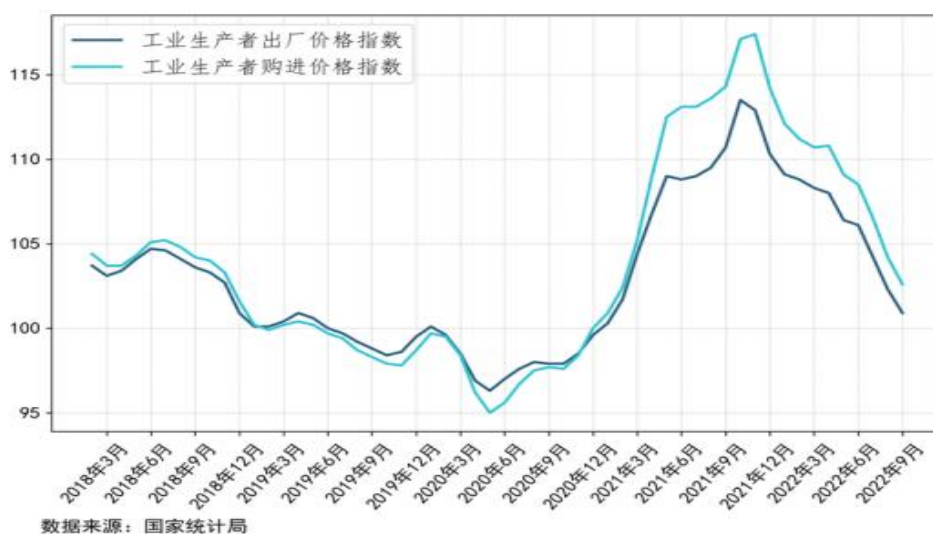
(6) 国内贸易。居民消费价格指数 CPI 报 2.8%，食品类价格上行引领物价微升。2022 年 9 月末，居民消费价格指数（上年同月=100）为 102.8，较上月上升 0.3 个百分点；城市居民消费价格指数为 102.7，较上月上升 0.3 个百分点；农村居民消费价格指数为 103.1，较上月上升 0.4 个百分点；食品类居民消费价格指数为 108.8，较上月上升 2.7 个百分点。本月食品价格继续上行。其中猪肉价格保持上升态势。截至目前，我国已经释放了六批猪肉储备，价格快速上涨趋势得到有效遏制。非食品方面变化不大，整体运行水平较稳定。值得注意的是，在食品类 CPI 快速上行的同时，CPI 整体表现出稳定的横向走势，说明有部分类目通胀水平较低。查看分项可知，“交通工具用燃料”和“旅游”类目各环比通缩 1.2%，未来需要考虑对其进行适当提振。

居民消费价格指数（CPI）



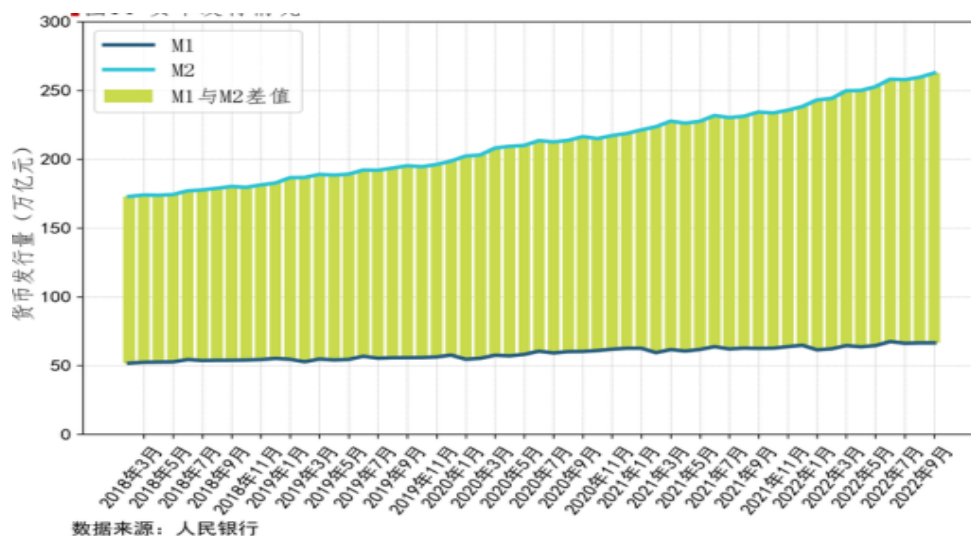
(7) 价格指数。工业生产者出厂价格指数 PPI 报 0.9%，警惕涨幅回落过快风险。2022 年 9 月末，工业生产者出厂价格指数（上年同月=100）为 100.9，较上月下降 1.4 个百分点；工业生产者购进价格指数为 102.6，较上月下降 1.6 个百分点。本月工业生产者出厂价格指数保持了稳定下行态势，同购进价格一同下行至较低水平。经历了约 1 年时间的快速下行，两者亟需在 100 附近水平企稳。应当密切留意未来数月 PPI 变化水平，价格的过快下行可能使经济体通缩风险提升。此外，购进价格指数曲线持续保持在出厂价格曲线上方运行，表明制造业企业利润仍受到挤压，经济主体盈利能力的恢复尚需时日。

工业生产者出厂价格指数（PPI）



(8) 财政金融。2022年9月末，货币供应量（M1）为664535.17亿元，同比增长6.39%；货币和准货币供应量（M2）为2626600.92亿元，同比增长12.11%；M1与M2差值为1962065.75亿元，同比增长14.19%；M2-M1增速差为5.72%。本月M2增速持续保持高位运行，但货币向下传导速度依旧较为缓慢。在经济主体修复，整体逐步复苏的背景下，充足的信贷及资金保障非常必要。未来增加货币周转速度有助于对货币供应总量进行控制，使金融及经济系统高质量运转。

货币发行情况



(二) 2022年上半年全国房地产市场总结与展望

1、政策环境：政策暖风频吹，多城迈入松绑期

(1) 中央密集发声，满足合理住房需求成调控主旋律

2022年以来，从历次中央会议对房地产市场的表态来看，发声更为密集，针对性也更强。截止至3月底，中央层面定调房地产的重要会议共有四次，多次提及满足购房者的合理住房需求，保障房地产市场良性循环和健康发展，将成为今年房地产调控的重点。同时，中央以化解当前房地产市场风险为主要任务，3月16日，六部门罕见联合表态，防范化解房地产市场风险，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目。这也表明中央对房地产行业的关注被提到相当高度，释放了积极正向的信号，也为接下来的楼市调控提供了重要的指导方向。

整体来看，短期内政策以化解房地产市场风险，稳地价、稳房价、稳预期为

目标，中长期来看，转变房地产行业发展方式，探索新的发展模式，促进房地产行业良性循环和健康发展。进一步完善“四位一体”、租售并举的住房保障体系。

（2）因城施策城市扩围，松绑力度循序渐进

今年开年以来，地方城市经历了多轮密集而紧凑的调控，并且呈现由点到面、迅速蔓延的态势。截止至 2022 年 3 月底，据不完全统计，全国有 62 个城市放松了房地产调控政策，并且从刚开始的三四线城市，逐渐拓展至部分二线城市。从政策重点来看，主要从放松限购限贷，降低首付比例，下调房贷利率，下调公积金首付比例，放松限售限价，购房补贴等层面展开。从城市看，郑州作为政策发布较早、放松力度较大的城市之一，3 月 1 日发布政 19 条，提出了包括放宽限购、取消“认房又认贷”、推行棚改货币化安置等内容，郑州由此成为今年全国首个全面放松限购限贷的城市。从政策力度看，三四线城市及部分库存压力大的二线城市放松力度相对更大，而一线、新一线城市真正释放放松信号的较少，力度也偏弱。

整体来看，地方城市调控逐渐呈现松-紧结合的特征，基本面优异的一线城市及热点二线城市楼市调控仍然难言放松，尤其是实施已久的限购限贷等政策难以解除，预计接下来在房住不炒的基础上仍将从严执行。而对于一些库存压力大、市场成交乏力的弱二线及三四线城市来说，后续仍有放宽的空间。

2、土地市场：市场低位运行，首轮集中土拍热度未起

（1）一季度土地市场维持弱势表现，成交同比跌幅近五成

2022 年，土地市场延续去年末的低温态势，一季度启动供地的城市数量尚且不多，加之行业面仍未获明显改善，各地供地偏于谨慎，整体土地供应量明显回落，带动成交规模下行。根据数据显示，2022 年一季度土地供应规划建筑面积为 15143.85 万 m²，较去年同期下跌 35.1%，成交规划建筑面积 10858.74 万 m²，较去年同期下跌 47.4%。分月来看，1-2 月份受到春节假期、疫情卷土重来等因素的影响，土地供应及成交量低位徘徊，到 3 月份部分城市启动集中供地，带动成交规模小幅回升，但处于历史低位水平。预计进入二季度，集中供地的城市逐步增加，供需水平将会有所提升。

（2）高流拍、低溢价并存，一季度土地成交热度逊于去年同期

一季度土地市场基本呈现高流拍和低溢价并存的特征。根据数据显示，一季

度土拍溢价率为 4%，流拍率为 30.2%。从月度数据来看，溢价率逐月上升，并且好于去年末，到 3 月份溢价率水平升至 4.49%，但仍处于近年来溢价低位区间。流拍现象逐月减少，3 月份流拍率降至 20%以内。一方面，一季度开启集中供地的城市处于少数，进行土拍的多为弱二线及三四线城市，土拍热度整体不高，另一方面，虽然自去年末以来信贷端频频释放积极信号，但是行业流动性压力犹存，房企资金压力缓解仍需时间，因此大部分房企在面对土拍时持谨慎态度，导致一季度整体热度不高，流拍现象增加。

随着房企融资渐获好转，加之热点城市陆续启动一轮集中供地，预计二季度土地市场热度将会较一季度回升，但是在土拍规则升级以及行业面未获根本改善的情况下，整体土拍热度仍不会太高。

（3）国央企、城投企业拿地现象延续，地方性深耕房企崭露头角

受到行业整体观望情绪较浓以及房企资金面未获明显改善的影响，一季度土地市场表现冷淡，延续了去年末的较低行情，根据数据显示，TOP100 房企土地成交金额为 2272 亿元，较去年一季度下跌近 60%，TOP10 房企成交金额为 1033 亿元，较去年同期下跌 50%。在重点城市尚未启动集中供地以及行业面未获明显改善的情况下，房企拿地较为谨慎，并且拿地房企多以国央企为主。

从一季度房企拿地来看，上榜房企与去年同期相比有明显差异，其中，TOP3 房企变化不大，绿城中国仍然位居榜首，华润置地由去年一季度的 TOP7 跃居 TOP2，建发地产稳居第三，保利发展由去年的 TOP2 降至第 7 位。值得关注的是，今年一季度上榜房企出现了很多“新面孔”，其中包括北京兴创投资、成都城投置业、徐州新城国有资产经营、城建发展、福州新区开发集团等为主的国央企和地方城投企业，还有一些地方性深耕企业现身，如伟星房产、容翔房产等。

（4）首轮集中土拍表现平平，热度明显低于去年首轮

截止至 3 月底，22 城中有 18 城公布了首轮集中供地计划，共有 449 宗地块参与出让。其中有 8 城完成了首场土拍，分别为北京、青岛、成都、福州、厦门、武汉、重庆、合肥，成交地块 146 宗，规划建筑面积为 1172.2 万 m²，平均溢价率为 5%。整体来看，土拍热度一般，与去年首轮集中土拍中 14.7%的溢价率相比仍有差距，但高于去年第三轮土拍溢价水平。表明市场信心有所修复。自去年四季度以来，政策端频频释放正向信号，房企融资环境渐获改善，但是房企流动性压

力犹存，行业端尚未有明显复苏信号，多重因素下，房企拿地意愿并不强，预计下轮集中供地仍以稳为主。

从已经举行土拍的城市来看，溢价率最高的为合肥，为 11.2%，其次为厦门，溢价率为 6.8%，重庆、成都位居第三、四，溢价率分别为 5.4%和 4.6%。北京作为今年首个举行一轮土拍的城市，溢价率为 4.5%，整体土拍热度平平。从成交量上来看，大部分城市低于去年首轮土拍，只有厦门一城高于去年，厦门今年首轮放出 10 宗地块，较去年多出一倍，可谓是诚意满满，其中 9 宗成功出让，且 2 宗地块到达最高限价+摇号成交，整体溢价率升至近 7%，较去年第三轮热度明显上升，但较去年首轮热度仍不及。

整体来看，本轮土拍呈现以下几个特征：首先，在土拍规则上，今年首轮土拍为了提振市场信心、提升房企拿地意愿，土拍规则也做了一轮优化，在溢价率限制等方面均较去年有所放宽。第二，从地块供应上，多城今年首轮放出的地块较去年同期有所缩减，呈现出“少而精”的特征，也是为了增强房企的拿地意愿。第三，从土拍结果来看，首轮土拍热度表现一般，较去年同期有所不及，究其原因，一方面是房企资金面偏紧的状况仍未获明显改善，拿地意愿不强，另外，还有多个热点城市尚未开启土拍的影响。

3、新房市场：复苏之路漫漫，成交继续探底

（1）新房成交失色于去年同期，一线城市跌幅最小

进入 2022 年，一季度新房市场成交未有明显起色，成为近五年同期的次新低，仅高于 2020 年一季度成交量，较去年一季度成交下跌近四成。根据相关数据来看，2022 年一季度新房成交 6853.08 万 m²，同比下跌 39.81%，较 2020 年一季度上涨 25.3%。分等级城市来看，一线城市成交 777.97 万 m²，同比下降 35.3%，二线城市成交 4794.6 万 m²，同比下降 41%，三四线城市成交 1280.51 万 m²，同比下降 37.6%。其中，一线城市跌幅最小，二线城市跌幅最大。预计在下半年一线城市有望率先触底回升。

（2）库存微降和去化周期上扬并存

2021 年新库存呈现微降态势，主要是供应量缩减，与此同时，一季度受到春节假期以及市场信心尚未恢复的影响，整体去化表现不佳，导致去化周期有所拉长。根据诸葛找房数据研究中心监测的 25 城数据显示，截止至 2022 年 3 月份，

监测 25 城库存量达到 21709 万 m²，环比微降 0.1%，同比上涨 3.8%。去化周期为 11.4 个月，较上月增加 0.7 个月，较去年同期增加 2.1 个月。

（3）各大阵营房企销售均失力，TOP100 中不足两成房企有拿地行为

今年一季度，虽然从中央到地方频频释放积极信号，但是短期内行业环境尚未获得明显改善，尤其是房企端，流动性压力犹存，从销售层面来看，一季度房企销售面积普遍下滑，各大阵营房企销售总体量均低于去年同期水平，跌幅在 30% 以上。究其原因，一方面，一季度适逢春节假期以及全国多城疫情卷土重来的影响，销售端表现不佳，另一方面，在市场观望情绪较浓、行业信心仍未明显恢复的背景下，房企推盘积极性不高，导致整体销售情况不甚乐观。具体来看，销售面积 TOP10 房企同比跌幅最小，销售面积较去年同期下降 33.7%，包括碧桂园、万科、融创、保利等在内的头部房企，这部分房企在资金实力和品牌影响力方面都有较强的优势，在行业下行压力下也更有抵抗力。其次为 TOP31-50 的中部阵营房企，同比下降 46%，TOP51-100 的中小房企同比跌幅最大，较去年同期下降 53.4%，在行业加速调整的背景下，中小房企想要生存下来更加艰难，甚至面临着优胜劣汰的命运。与此同时，依赖于高杠杆、高负债扩张模式的房企，尤其是三道红线踩线严重、当前债务情况不容乐观的房企未来发展的风险性和不确定性加大。

从销售面积 TOP100 的拿地情况来看，一季度百强房企的拿地行为明显减少，TOP100 中仅有 15 个房企拿地，占比不足 2 成。尽管 3 月份以来包括北京在内的部分城市启动首轮集中土拍，但是百强房企整体表现较为谨慎，鲜有拿地举措，仅有中国中铁、华润置地、中国铁建、保利发展等少数房企拿地，可以看出的是多以国央企背景出身的房企为主。行业面未见明显好转，市场观望情绪仍然存在，传递至土地端，房企拿地行为更显理性。

4、二手房市场：市场局部修复，热点城市二手房恢复速度领先新房

（1）一季度百城房价稳中有涨，二手房市场预期向好

2021 年底随着政策面频频释放利好信号，加之房地产信贷环境适度放宽，市场信心小幅提升，进入 2022 年，二手房市场延续去年末的热度，市场均价稳中有升。根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2022 年 3 月百城二手住宅市场价格为 15728 元/m²，环比上涨 0.21%，同比上涨 1.03%。一季度平均市场均价为

15710 元/m²，累计上涨 0.45%。分月度来看，1 月份市场均价较去年末继续上扬，2 月份受到春节假期以及疫情反复因素影响下，小幅回落至 15695 元/m²，3 月份止跌转升，达到一季度最高水平。

从涨跌城市来看，2022 年一季度百城中房价累计上涨的城市有 45 个，累计下跌的城市有 55 个。分季度涨跌幅来看，2022 年一季度百城房价累计涨幅达 0.45%，高于去年同期的 0.27%，二手房市场稳中向好。

（2）成交不及去年同期，北京、成都率先回升

整体来看，今年初二套房成交延续去年末态势，受到春节假期以及疫情反复等因素影响，成交热度一般，较去年一季度仍有差距。根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2022 年一季度重点 10 城二手房成交 17.4 万套，较去年同期下降 42.3%，较 2020 年一季度上涨 23.1%。从单月成交来看，3 月份达年内成交量峰值，成交 6.8 万套，环比上涨 57.1%，同比下跌 46.4%。展望后市，随着多城出台松绑楼市的调控政策，涉及放宽公积金贷款、首付比例下调、限购限售放松等多方面，市场信心有望逐渐恢复。

分城市来看，10 个重点城市中，成都、北京一季度二手房成交同比上涨，其余 8 城成交量同比均下滑。其中，成都同比涨幅最高，2022 年一季度二手房成交 3 万套，同比上涨 205.5%，其中成都 3 月成交破 1.3 万套，创近三年单月新高。主要是由于去年信贷端趋严，加上二手房指导价的发布，压抑了部分市场需求的释放，今年以来，银行降息、放款速度加快，大量需求集中释放。其次为北京，一季度成交 3.6 万套，同比上涨 2.6%，位居同比涨幅第二。成交下跌城市中，深圳跌幅最大，同比下跌超 80%，二手房成交显著下滑，深圳二手房指导价效应显著。其次为青岛，二手房成交 4687 套，同比跌幅超 7 成。

与新房市场对比来看，环比方面，超过半数城市二手房成交环比高于新房，尤其是上海、广州、苏州等城市，从同比来看，成都和北京二手房成交同比实现转正，二手房恢复速度领先于新房市场。多数城市同比仍在负区间徘徊。

（3）一二线城市房价触底回升，珠三角经济圈价格涨势独占鳌头

进入 2022 年一季度，一线和二线城市市场均价全部转涨，三四线城市仍然保持下滑态势。其中一线城市累计涨幅领跑，一季度累计涨幅为 2.5%。一线城市率先触底回升。其次为二线城市，一季度累计上涨 0.3%；三四线城市房价仍在

下行周期，累计下跌 0.1%，人口基础差、经济活力低的弱点加速暴露。各等级城市将会加速分化，一线和优质二线城市率先结束下跌行情，在接下来的二三季度涨势可观。

从各大经济圈市场价格走势来看，2022 年一季度珠三角房价以累计涨幅 1.7% 位居各大城市群之首，其次为海峡经济圈，累计涨幅为 0.7%，长三角经济圈累计涨幅为 0.6%，位居第三。珠三角经济圈的东莞、广州、深圳、湛江等城市一季度涨幅可观，带动整体房价涨幅居首。

与此同时，东北城市房价累计下跌 0.6%，位居跌幅首位，东北城市一季度受到疫情的影响较大，加之产业结构失衡等影响，人口流出严重，房地产市场逐渐失去活力；其次为中部城市，累计跌幅为 0.3%。

展望后市，随着政策面频频释放正向信号，出台松绑楼市调控政策的城市将继续扩围，信贷环境也将适度放宽，预计市场端在今年年中有望迎来一定程度改善。分城市来看，一线城市及部分热点二线城市将有望率先触底回升，并且从当前来看一线城市已经出现复苏迹象，接下来市场将会继续修复。同时，从新房和二手房市场来看，二手房市场恢复速度或将领先于新房市场，由于去年以来针对二手房的政策频频加码，二手房市场表现逊色于新房，积压的需求有望在今年得到释放。从土地端来看，随着接下来二轮集中土拍的开启，大量优质地块被放出，将带动成交量回升。今年首轮集中土拍的热度较去年同期明显不足，预计接下来的二轮集中土拍热度将会高于一轮，但是受到政策严控以及房企资金面趋紧等影响，预计整体热度也不会太高。

（三）2022 年上半年武汉房地产市场状况

1、供应状况

1-10 月，新建商品房批准预售 97196 套，批准预售面积 1213.27 万平方米，同比减少 48.98%；其中，新建商品住房批准预售 77844 套，批准预售面积 896.25 万平方米，同比减少 54.98%。住房租赁企业 457 家。

1-10 月，房地产开发用地供应 161 宗（含出让、租赁和还建用地划拨），总面积 674.73 公顷，同比减少 33.50%；其中，住宅用地供应 100 宗，总面积 448.67 公顷，同比减少 40.97%。

2、交易状况

1-10月,新建商品房网签销售 124588 套,网签销售面积 1396.48 万平方米,同比减少 34.03%;其中,新建商品住房网签销售 93301 套,网签销售面积 1052.23 万平方米,同比减少 42.96%。10月,新建商品住房网签销售 7564 套,网签销售面积 87.12 万平方米,环比减少 2.65%,同比减少 33.78%。

1-10月,存量房成交 69804 套,成交面积 696.01 万平方米,同比减少 20.05%;其中,存量住房成交 65571 套,成交面积 638.15 万平方米,同比减少 22.45%。10月,存量住房成交 4852 套,成交面积 47.92 万平方米,环比减少 41.87%,同比减少 6.71%。

（四）企业经营情况

存货类资产主要为华御汉（武汉）房地产开发有限公司开发的“武汉平安金融科技城”项目。“武汉平安金融科技城”项目位于武汉市武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧。项目用地四至为东至天风天睿置业（武汉）有限公司,南至中北路,西至武汉市城市排水发展有限公司,北至武汉市城市排水发展有限公司。项目分两期立项,整体进行开发,其中一期项目主要包括 1、2、3 号住宅楼、公租房及商墅,于 2020 年 8 月开工建设,预计于 2024 年 1 月竣工;二期项目主要包括一栋办公楼、一栋公寓楼及底商,于 2020 年 10 月开工,目前处于建设过程中。

1、权益状况

至评估基准日,被评估单位已取得了该项目的《建设用地规划许可证》（武自规地（2021）050 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市不动产权第 0001478 号）、《建设工程规划许可证》（武自规建（2021）077 号、武自规建（2021）078 号）、《建筑工程施工许可证》（4201062021012000114BJ4001、4201062021012000114BJ4002）、《商品房预售许可证》（1、2 号楼[2021]920 预售证、3 号楼[2021]921 预售证）等权属资料及 1、2、3 号楼《房屋预售备案面积测算报告》等技术资料。

根据该项目的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市不动产权第 0001478 号），土地登记情况详见下表：

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

权利人	华御汉（武汉）房地产开发有限公司
共有情况	
坐落	武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧
不动产单元号	420106D11012GB00036WD00a0000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业服务、城镇住宅用地、公园与绿地
面积	土地使用权面积 42570.22 平方米
使用期限	国有建设用地使用权商业服务 2021 年 08 月 10 日起至 2061 年 08 月 09 日， 城镇住宅用地 2021 年 08 月 10 日起至 2091 年 08 月 09 日此；公园与绿地 2021 年 08 月 10 日起至 2071 年 08 月 09 日止

根据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》及附图，项目分期经济技术指标如下：

项目一期经济技术指标表

项目		指标	单位	
规划经济用地面积		42,570.22	m ²	
总建筑面积		106,129.05	m ²	
计容建筑面积		66,900.00	m ²	
其中	普通商业住宅	61,332.27	m ²	
	公租房	4,014.00	m ²	
	社区配套设施	359.99	m ²	
	其中	物业管理用房	212.26	m ²
		居家养老用房	77.60	m ²
		消防控制室	70.13	m ²
商业	1,193.74	m ²		
不计容地下建筑面积		35,778.29	m ²	
其中：地下室		35,778.29	m ²	
不计容地上建筑面积		3,450.76	m ²	
	架空绿化面积	748.64	m ²	
	避难层不计容面积	2,702.12	m ²	
总停车位		1,030.00	辆	

项目二期经济技术指标表

项目		指标	单位	
规划经济用地面积		42,570.22	m ²	
总建筑面积		197,169.20	m ²	
计容建筑面积		156,200.00	m ²	
其中	办公	150,196.40	m ²	
	商业	5,450.05	m ²	
	商业配套设施	553.55		
	其中	物业用房	395.55	m ²
		消防控制室	158.00	m ²
不计容建筑面积		40,969.20	m ²	
其中	地下室	30,522.29	m ²	
	避难兼设备层面积	10,446.91	m ²	

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

总停车位	531.00	辆
------	--------	---

注：经与企业访谈了解，目前人防工程所在部位和面积目前规划部门尚未出具明确文件规定，本次评估根据关于印发《湖北省防空地下室战时功能设置规则（试行）》的通知（鄂人防〔2021〕31号）规定，结合与企业访谈了解，以其地上计容面积的6%确定人防建筑面积

本次评估范围内的1号楼、2号楼、3号楼、S1商业已出具房屋面积预测报告，以上部分的销售面积按照房屋面积预测报告确认，预测成果如下：

单位：m²

名称	房屋总层数	建筑面积	其中			
			住宅面积	商业面积	办公面积	其他面积
1号楼	50	24,419.40	22,885.59			1533.81
2号楼	40	17,285.34	16,386.98		/	898.36
3号楼	38	22,933.07	21,777.11	/	/	1155.96
S1商业	2	1,199.15		1,163.18	/	35.97
总计	/	65,836.96	61,049.68	1,163.18	/	3624.1

评估范围内的二期项目尚未进行面积预测绘，按照其建筑规划许可证指标确定其收益面积，明细如下：

单位：m²

二期工规证指标			
序号	项目	面积（m ² 或个）	备注
1	办公	150,196.40	其中：办公 101815.79 m ² ，公寓 48380.61 m ²
2	商业	5,450.05	
3	车位	531.00	

根据一期项目面积预测报告及二期工规证指标，项目可售指标汇总如下：

可售指标			
序号	项目	面积（m ² 或个）	备注
1	住宅	61,049.68	
2	办公	150,196.40	其中：办公 101815.79 m ² ，公寓 48380.61 m ²
3	商业	6,613.23	其中：底商 3,714.08 m ² ，商墅 1,199.15 m ²
4	车位	1,561.00	

截至评估基准日，项目销售状况如下：

序号	项目	状态	面积（m ² 或个）	备注
1	住宅	已售	50,981.22	
		未售	10,068.46	
2	办公（定销平安）	未售	101,815.79	与中国平安签订定向销售协议，未回款
3	公寓	未售	48,380.61	
4	商墅	未售	1,199.15	
5	底商（正常销售）	未售	3,714.08	
6	底商（定销平安）	未售	1,700.00	与中国平安签订定向销售协议，未回款
7	车位（正常销售）	未售	761	
8	车位（定销平安）	未售	800	与中国平安签订定向销售协议，未回款

注：一期项目商业部分其实际用途为商墅，其产品业态与销售价格与二期底商商业有较大区别，二期项目 T2 号楼为规划用途为办公，实际用途为公寓的公寓楼。同时根据华御汉（武汉）房地产开发有限公司与平安银行股份有限公司武汉分行签订的《定向开发合作协议》，二期项目 T1 号楼（包括部分办公、商业、车位）已定向销售给平安银行股份有限公司武汉分行，其销售价格已在《定向开发合作协议》中确定，因此，本次评估按照产品用途及销售模式对其进行了区分。

委估资产不存在抵押、担保等其他项权利限制。

2、实物状况

纳入评估范围的存货-开发成本为华御汉（武汉）房地产开发有限公司开发的位于武汉市武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧“武汉平安金融科技城”项目。项目土地使用权总面积为 42,570.22 平方米，规划总建筑面积为 303,298.25 平方米。

根据被评估单位提供的资料，于现场勘察日项目正在进行开发建设，宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、供气），红线内临水、临路、临电。工程形象进度如下：

住宅区：

1#楼：45 层砌体完成；电梯呼叫盒开凿清理完成；水电井素水泥浆抹灰完成；机房层 DT3 电梯工字钢柱墩浇筑完成；（主体结构封顶）；

2#楼：15 层砌体完成；水电井素水泥浆抹灰完成 30%；（主体结构封顶）；

3#楼：31 层砌体完成；首层电梯钢平台拆除完成；（主体结构封顶）。

公租房：

2 层导墙浇筑完成；13 至 15 层飘窗砼浇筑完成；（主体结构封顶）。

写字楼：

低跨区域负二层墙柱封模完成；低跨区域负一层梁板钢筋绑扎完成；高跨区域负一层内架完成；高跨区域顶板模板完成 10%。

地下室：

1-1 区地下室底板混凝土浇筑完成；

4-1 区地下室底板钢筋施工中；

公寓楼：

5F 墙柱 6F 梁板混凝土浇筑完成。。

五、 尽职调查与资产核实情况说明

（一） 尽职调查方法和内容

本次资产评估的尽职调查是在企业主要资产所在地现场进行，采用的方法主要包括通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估单位的经营性资产的现状、生产条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查。

对影响评估结果的主要驱动因素，如主营产品的产销量、售价和相关的成本费用等进行了专题详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等，在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集企业所处行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

尽职调查内容主要包括：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；

2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3、评估对象的项目建设及销售情况；

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和成本结转核算方法等；

5、评估对象最近三年的债务、借款情况以及债务成本情况；

6、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

7、评估对象的应收应付账款情况；

8、最近三年的关联交易情况；

9、评估对象开发项目的业态、建设数量、销售情况、历史经营业绩等；

10、未来年度的销售计划等；

11、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险等；

12、自项目公司成立以来经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及收入明细表和成本费用明细表；

13、与本次评估有关的其他情况。

（二）企业经营性资产负债、非经营性资产负债和溢余资产负债分析

按照中国资产评估准则规定，经对评估对象在评估基准日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

1、主要资产负债状况

截至 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司资产负债情况见下表：

金额单位：人民币万元

资产	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
流动资产	124,120.10	239,101.81	307,382.62
非流动资产	6.12	5,978.93	0.00
资产总计	124,126.22	245,080.74	307,382.62
流动负债	125,073.22	270,385.86	290,158.13
非流动负债	-	-	5.99
负债合计	125,073.22	270,385.86	289,164.12
所有者权益	-947.00	-25,305.11	17,218.50

2、利润表项目状况

截至 2022 年 9 月，华御汉（武汉）房地产开发有限公司利润表项目状况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年 9 月
一、营业收入	-	44.28	-
减：营业成本	-	57.43	-
营业税金及附加	20.65	144.87	119.91
销售费用	-	377.69	1,042.46
管理费用	7.78	258.23	95.07
财务费用	-3.52	-6.08	-84.61
资产减值损失	-	-23,107.41	-319.00
加：投资收益	-	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-24.91	23,895.28	-1,491.46
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	928.21	6,435.65	-
三、利润总额	-953.12	-30,330.92	-1,491.46
减：所得税费用	-6.12	-5,972.81	5,984.92
四、净利润	-947.00	-24,358.11	-7,476.39

注：以上 2020-2021 年华御汉（武汉）房地产开发有限公司财务数据已经审计，列示相关财务数据出自华御汉（武汉）房地产开发有限公司 2020 年度中兴财光华审会字(2021)第

102171 号审计报告、2021 年度中兴财光华审会字(2022)第 102170 号审计报告；以上 2022 年 9 月财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字(2022)第 102291 号标准无保留意见的专项审计报告。

3、长期股权投资情况

截至 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司无长期股权投资。

4、付息债务情况

截至评估基准日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司资产负债表披露，付息债务为 86,812.69 万元。

5、其他应收款、其他应付款情况

截至评估基准日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司资产负债表披露，其他应收款账面余额为 10,096.80 万元，主要为关联方往来等；其他应付款账面余额为 223,711.57 万元，主要为关联方往来款等。

6、税金税率情况

华御汉（武汉）房地产开发有限公司的税项主要有增值税、城建税、教育费附加（含地方教育附加）、印花税、所得税及土地增值税等。

增值税：按 3%预缴，9%税率计缴；

城建税：按照应缴纳流转税额的 7%的比例计缴；

教育费附加（含地方教育附加）：按照应缴纳流转税额的 5%的比例计缴；

印花税：按商品房销售合同金额的 0.5‰的比例计缴；

所得税：按应纳税所得额的 25%计缴；

土地增值税：以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

六、 评估计算及分析过程

（一）收益模型的选取

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，

具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益的市场价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=现金净流入+期末固定资产回收-资本性支出-营运资金变动

(2) 加权平均资本成本的计算

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 WACC，计算公式为：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

K_D ——付息债务资本成本；

K_E ——权益资本成本；

D ——付息债务价值；

E ——权益价值；

$V=D+E$ ；

T ——被评估单位执行的所得税税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中： R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

R_c ：企业特有风险系数。

(3) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_{n+1}}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF_i：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

FCFF_{n+1}：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n：收益期；

i：详细预测期第 i 年。

（4）非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

（5）非经营性、溢余负债的范围

在本模型中，非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的其他负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

（6）股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为：

股东全部权益的市场价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

（二）收益年限的确定

华御汉（武汉）房地产开发有限公司主要从事武汉平安科技金融城项目的开发及销售工作，项目开工日期为 2020 年 6 月，根据评估基准日工程形象进度及预售情况，预计项目后续建设开发期至 2028 年 12 月。

（三）未来收益的确定

1、未来收益预测的收益主体、口径的确定

华御汉（武汉）房地产开发有限公司为从事房地产项目开发及销售的公司，经营现金流入来源于房地产项目销售，考虑到收益预测的合理性，我们确定被评估单位收益期收益主体为被评估单位，收益口径为预测期的企业自由现金流量。

2、现金流入的预测

预测期销售现金流入主要由已销售产品未回款部分款项回收及待售产品后续销售现金流入两部分组成。

（1）已售未回款部分

根据企业提供的销售合同台账统计，截至评估基准日，企业已售未结转部分回款情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	销售面积	合同金额（不含税）	已回款金额（不含税）	未回款金额（不含税）
数量	10,068.46	39,083.16	37,983.16	1,100.00

（2）待售产品销售现金流入的预测

参照存货评估，本次待售产品销售单价按下表确定，预测期保持价格不变。

序号	项目	面积（m ² ）	含税销售单价（元/m ² 或元/个）	不含税销售单价（元/m ² 或元/个）
1	住宅（已售）	10,068.46		

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

2	住宅（未售）	50,981.22	40,500.00	37,155.96
3	办公（定销平安）	101,815.79	14,555.00	13,353.21
4	公寓	48,380.61	20,000.00	18,348.62
5	商墅	1,199.15	47,600.00	43,669.72
6	底商（正常销售）	3,714.08	27,000.00	24,770.64
7	底商（定销平安）	1,700.00	28,875.00	26,490.83
8	车位（正常销售）	761	271,700.00	249,266.06
9	车位（定销平安）	800	130,000.00	119,266.06

3) 销售进度

2022年9月及以后年度根据企业提供的销售计划确定，详见《项目营业收入预测表》。

4) 现金流的确定

综上，可以得到未来年度华御汉（武汉）房地产开发有限公司销售现金流入情况如下：

项目营业收入预测表（不含税现金流口径）

序号	项目/年份	单位	历年合计数	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
一	物业销售收入		37,983.16	10,571.28	74,833.53	126,649.64	98,557.59	87,720.01	61,340.32	838.78	498,494.31
(一)	住宅类销售收入		37,983.16	10,571.28	37,885.13	37,885.13	37,885.13	37,885.13	28,413.85	-	228,508.81
(二)	非住宅类销售收入		-	-	36,948.40	88,764.51	60,672.46	49,834.88	32,926.47	838.78	269,985.50
1	办公销售（平安定销）										-
1.1	销售单价	元/平方米	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	13,353.21	
1.2	总销售数量	平方米	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	101,815.79	814,526.33
1.3	销售比例				10%	45%	25%	15%	5%		100%
1.4	签约金额	万元	-	-	13,595.68	61,180.55	33,989.19	20,393.52	6,797.84	-	135,956.78
1.5	销售收入	万元	-	-	13,595.68	61,180.55	33,989.19	20,393.52	6,797.84	-	135,956.78
2	住宅销售										-
2.1	销售单价	元/平方米	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96	37,155.96
2.2	总销售数量	平方米	61,049.68	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	50,981.22	366,937.00
2.3	销售比例		10,068.46	5%	20%	20%	20%	20%	15%		100%
2.4	签约金额	万元	39,083.16	9,471.28	37,885.13	37,885.13	37,885.13	37,885.13	28,413.85	-	228,508.81
2.5	销售收入	万元	37,983.16	10,571.28	37,885.13	37,885.13	37,885.13	37,885.13	28,413.85	-	228,508.81
3	公寓										-
3.1	销售单价	元/平方米	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	18,348.62	146,788.99
3.2	总销售数量	平方米	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	48,380.61	387,044.87
3.3	销售比例				20%	20%	20%	20%	20%		100%
3.4	签约金额	万元	-	-	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	-	88,771.75
3.5	销售收入	万元	-	-	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	17,754.35	-	88,771.75
4	商业销售										-
4.1	销售单价	元/平方米	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	24,770.64	1,015,596.33
4.2	总销售数量	平方米	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	3,714.08	152,277.28
4.3	销售比例					25%	25%	25%	25%		100%
4.4	签约金额	万元	-	-	-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-	9,200.00
4.5	销售收入	万元	-	-	-	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	-	9,200.00
5	商业销售（定销平安）										-
5.1	销售单价	元/平方米	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	26,490.83	
5.2	总销售数量	平方米	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	
5.3	销售比例			0%	10%	45%	25%	15%	5%	-	100%
5.4	签约金额	万元	-	-	450.34	2,026.55	1,125.86	675.52	225.17		

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

5.5	销售收入	万元			-	450.34	2,026.55	1,125.86	675.52	225.17		4,503.44
6	商墅											
6.1	销售单价	元/平方米	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72	43,669.72		
6.2	总销售数量	平方米	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15	1,199.15		
6.3	销售比例					25%	25%	25%	25%			100%
6.4	签约金额	万元	-	-	-	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16		
6.5	销售收入	万元	-	-	-	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16	1,309.16		5,236.64
7	停车位销售（住宅）											-
7.1	销售单价	万元/个	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	249,266.06	
7.2	总销售数量	个	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	321.00	13,161.00
7.3	销售比例					25%	25%	25%	10%	10%	5%	100%
7.4	签约金额	万元	-	-	2,000.36	2,000.36	2,000.36	800.14	800.14	400.07		8,001.43
7.5	销售收入	万元	-	-	2,000.36	2,000.36	2,000.36	800.14	800.14	400.07		8,001.43
8	停车位销售（公寓）											-
8.1	销售单价	万元/个	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	199,412.84	
8.2	总销售数量	个	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00	18,040.00
8.3	销售比例					25%	25%	25%	10%	10%	5%	100%
8.4	签约金额	万元	-	-	2,193.54	2,193.54	2,193.54	877.42	877.42	438.71		8,774.17
8.5	销售收入	万元	-	-	2,193.54	2,193.54	2,193.54	877.42	877.42	438.71		8,774.17
9	停车位销售（平安定销）											
9.1	销售单价	万元/个	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06	119,266.06		
9.2	总销售数量	个	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00		
9.3	销售比例					10%		60%	30%			100%
9.4	签约金额	万元	-	-	954.13	-	-	5,724.77	2,862.39			9,541.29
9.5	销售收入	万元	-	-	954.13	-	-	5,724.77	2,862.39			9,541.29

3、后续开发成本的预测

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施工程费、公共配套设施费、开发间接费等。

根据本项目的开发计划和实际开发情况，至评估基准日，后续成本投入详见下表：

开发成本（不含资本化利息）预测表

金额单位：人民币万元

项目	历年合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
土地成本	206,365.60								206,365.60
开发成本	44,461.86	52,498.83	64,150.89	34,708.40	13,799.52	7,176.76	1,343.18	2,639.03	220,778.47
合计	250,827.46	52,498.83	64,150.89	34,708.40	13,799.52	7,176.76	1,343.18	2,639.03	427,144.06

4、税金及附加的预测

依据武汉市市房地产开发税（费）的收费标准，该项目主要的税费有增值税、城市维护建设税及教育费附加：

增值税：2016年4月30日之后项目按一般计税方式9%税率征收增值税。以预收款方式收取价款时，以不含税预收账款额作为应纳税额计缴税金，预缴税率为3%。

城市维护建设费：税率7%，计税基础为流转税；

教育费附加：税率5%，计税基础为流转税；

地方教育附加：税率2%，计税基础为流转税；

印花税：税率0.05%，计税基础为不含税合同额。

税金及附加计算表如下：

项目税金及附加计算表

金额单位：人民币万元

项目名称—般计税	税率	历年合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
税金及附加合计		125.37	43.82	310.18	524.96	408.52	363.60	254.26	-502.38	1,528.34
城市维护建设税	7.0%	73.13	22.20	157.15	265.96	206.97	184.21	128.81	-293.32	745.13
教育费附加	5.0%	52.24	15.86	112.25	189.97	147.84	131.58	92.01	-209.52	532.23
印花税	0.05%	47.50	5.76	40.78	69.02	53.71	47.81	33.43	0.46	298.48

5、土增税的预测

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入

减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

武汉市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据当期预售收入现金数额乘以预缴税率确定，普通商品住宅部分按房屋预售收入 1.5% 预征，非普通商品住宅按房屋预售收入 4% 预征，非住宅按预收收入的 6% 预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。根据被评估单位介绍及到当地税务部门核实，评估对象所在项目预缴土地增值税，计算过程如下：

项目名称—般计税	税率	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
预交土地增值税(普通住宅)	1.50%	24.59	88.12	88.12	88.12	88.12	66.09	-
预交土地增值税(非普通住宅)	4.00%	382.65	1,371.35	1,371.35	1,371.35	1,371.35	1,028.51	-
预交土地增值税(非住宅)	6.00%	-	2,349.92	5,645.42	3,858.77	3,169.50	2,094.12	53.35
汇算清缴土地增值税								-17,167.84
土地增值税流出合计		407.24	3,809.39	7,104.89	5,318.24	4,628.97	3,188.72	-17,114.49

6、销售费用的预测

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估，评估专业人员通过对相关市场资料的调查并结合管理层对销售费用的预计发生总额，综合确定待售物业所需的销售费用，本次评估销售费用按待售物业预计的销售收入的 4% 计算。具体详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	历年合计	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
金额	823.80	446.82	2,993.34	5,065.99	3,942.30	3,508.80	2,453.61	33.55	19,268.21

7、管理费用的预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费以及固定资产折旧。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，本次评估总管理费用按物业预计的总销售收入的 2% 测算，然后扣除历史年度发生的管理费用，预测项目各年度付现的管理费用，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	历年合计	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
金额	359.60	211.43	1,496.67	2,532.99	1,971.15	1,754.40	1,226.81	16.78	9,569.83

8、财务费用的预测

本次评估对于产生利息收入的资产作溢余资产或非经营性资产处理，故利息收入不再预测；本次评估采用企业自由现金流模型，付息负债在企业整体价值后扣除，故不对利息支出进行预测。

9、营业外收支预测

本次评估根据企业的实际情况，营业外收支属于零星收入和支出，未来年度是否发生具有偶然性，故未来年度的营业外收支不进行预测。

10、所得税计算

本次被评估单位按预售收入 15%的毛利率计算毛利，按照毛利扣除预交税费与期间费用后金额的 25%预缴所得税。待收入结转成本时汇算清缴，多退少补。即：

预交所得税=（销售收入×15%-预交税金及附加-预交土增税-管理费用-销售费用-财务费用）×25%。

企业未来所得税汇算预测表如下：

项目名称-一般计税	税率	历年合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
预交所得税	15.00%	460.01	119.1	653.86	942.15	785.86	725.56	519.41	-2,773.84
汇算清缴所得税									10,025.50
所得税流出合计			119.1	653.86	942.15	785.86	725.56	519.41	7251.66

11、折旧与摊销的预测

被评估单位无固定资产及无形资产，因此本次评估不再预测折旧及摊销。

12、资本性支出的预测

由于本评估单位为房地产开发企业，资产评估专业人员对纳入本次评估范围内的设备资产进行了现场勘查，了解设备的购置时间、使用维护状态，经查收，设备维护状态良好，同时考虑到本次评估预测期为有限期至 2028 年 12 月，故本次评估不考虑资本性支出。

13、营运资金预测

营运资金追加额是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。

(1)评估基准日营运资金

①基本公式

评估基准日营运资金=流动资产-流动负债

②调整事项

调整事项如下：

I. 存货调整：对于房地产开发企业来说，全部为房地产类存货（房地产开发成本），账面余额为 2,274,010,473.42 元。对于房地产开发企业来说开发成本体现的是企业对所开发项目进行的投资，在现金流量表中，对房地产开发投资有单独的预测，因此计算基准日营运资金时剔除已分摊的土地价款的虚拟进项税后需予以剔除。

II. 其他流动资产中的预缴税金及附加，在现金流量表中已对增值税进行了汇算清缴计算调整了税金及附加、考虑了合同取得成本的抵税效应等，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

III. 合同负债 407,070,360.82 元，从现金流角度考虑，为评估基准日前的现金流入，将随今后收入确认而结转对冲，并且不会形成实质的现金流出，未来收益预测也未考虑已经预售房屋的销售收入，因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

基准日营业资金计算表

金额单位：人民币元

科目名称	经营性调整	营运资金	已投资	付息债务	溢余资产及负债账面值	合计
一、流动资产合计	2,290,800,885.24	20,315,005.62	-	-	762,710,344.50	3,073,826,235.36
货币资金		20,000,000.00			649,562,846.13	669,562,846.13
交易性金融资产						-
应收票据及应收账款						-
预付款项		315,005.62				315,005.62
其他应收款					100,967,982.54	100,967,982.54
存货	2,274,010,473.42					2,274,010,473.42
一年内到期的非流动资产						-
其他流动资产	16,790,411.82				12,179,515.83	28,969,927.65
二、非流动资产合计	-	-	-	-	-	-
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						-
生产性生物资产						-
油气资产						-
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						-
三、资产总计	2,290,800,885.24	20,315,005.62	-	-	762,710,344.50	3,073,826,235.36
四、流动负债合计	392,096,349.96	1,596,531.50	-	868,126,889.97	1,639,761,537.23	2,901,581,308.65
短期借款						
交易性金融负债						
应付票据及应付账款		203,604.75			188,520,887.82	188,724,492.57
预收账款	392,096,349.96				14,974,010.86	407,070,360.82
应付职工薪酬		1,034,511.31				1,034,511.31
应交税费		358,415.44				358,415.44
其他应付款				868,126,889.97	1,399,630,306.36	2,267,757,196.33

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

一年内到期的非流动负债								
其他流动负债						36,636,332.18		36,636,332.18
五、非流动负债合计	59,924.59	-	-	-	-	-		59,924.59
长期借款								-
应付债券								-
长期应付款								-
预计负债								-
递延所得税负债	59,924.59							59,924.59
其他非流动负债								-
六、负债总计	392,156,274.55	1,596,531.50	-	868,126,889.97	1,639,761,537.23	2,901,641,233.24		2,901,641,233.24
七、净资产（所有者权益）	1,898,644,610.69	18,718,474.12	-	-868,126,889.97	-877,051,192.73	172,185,002.12		172,185,002.12

③基准日营运资金计算

基准日营运资金=调整后流动资产-调整后流动负债

=18,718,474.12 (元)

(2)当期所需营运资金

房地产开发企业生产周期较长，其从事业务的实质是固定资产投资并出售，其开发项目资金的来源主要有自有资金、金融机构融资、预售购房款等，其存货周转率时间很长，一般类型的商业企业和工业企业营运资金的预测不适用于房地产开发企业。评估人员分析后认为，房地产开发企业的营运资金主要是当期需要支付的管理费用和销售费用，本次评估基准日营运资金按照企业季度管理费和销售费用之和计算。

(3)未来各年营运资本增加额预测

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

经实施以上分析，营运资金追加预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	评估基准日	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
营运资金	1,871.85	634.28	4,490.01	7,598.98	5,913.46	5,263.20	3,680.42	-
营运资金增量		-1,237.57	3,855.74	3,108.97	-1,685.52	-650.25	-1,582.78	-3,680.42

14、自由现金流量的预测

通过对以上各项的预测，得出企业预测年度净现金流量见下：

自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
现金流入	10,912.63	77,249.90	130,739.16	101,740.01	90,552.49	63,321.00	865.86
销售收入	10,571.28	74,833.53	126,649.64	98,557.59	87,720.01	61,340.32	838.78
可抵扣土地增值税回流	341.35	2,416.37	4,089.52	3,182.42	2,832.48	1,980.68	27.08
现金流出	53,727.23	73,414.33	50,879.38	26,225.59	18,158.09	8,985.99	-7,675.85

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100%股权
涉及的华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明

项目名称	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
开发成本	52,498.83	64,150.89	34,708.40	13,799.52	7,176.76	1,343.18	2,639.03
税金及附加	43.82	310.18	524.96	408.52	363.60	254.26	-502.38
管理费用	211.43	1,496.67	2,532.99	1,971.15	1,754.40	1,226.81	16.78
销售费用	446.82	2,993.34	5,065.99	3,942.30	3,508.80	2,453.61	33.55
土地增值税	407.24	3,809.39	7,104.89	5,318.24	4,628.97	3,188.72	-17,114.50
所得税	119.10	653.86	942.15	785.86	725.56	519.41	7,251.67
减:资本性支出							
减:营运资金追加额	-1,213.60	3,831.77	3,108.97	-1,685.52	-650.25	-1,582.78	-3,680.42
自由现金流	-41,601.00	3.81	76,750.80	77,199.95	73,044.65	55,917.79	12,222.14

(四) 折现率的确定

在估算被评估单位预测期企业自由现金流量基础上，我们计算与其口径相一致的加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——加权平均资本成本；

K_D ——付息债务资本成本；

K_E ——权益资本成本；

D ——付息债务价值；

E ——权益价值；

$V = D + E$ ；

T ——被评估单位执行的所得税税率。

加权平均资本成本的计算需要确定如下指标：权益资本成本、付息债务资本成本和付息债务与权益价值比例。

1、权益资本成本（ K_E ）的计算

对于权益资本成本的计算，我们运用资本资产定价模型（CAPM）确定。

$$\text{即：} K_E = R_F + \beta (R_M - R_F) + \alpha$$

其中： K_E ——权益资本成本；

R_F ——无风险收益率；

$R_M - R_F$ ——市场风险溢价；

β ——Beta系数；

α ——企业特有风险。

(1) 无风险收益率（ R_F ）的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本项目采用剩余到期年限与预测期年限相近的国债的到期收益率平均值作为无风险报酬率。

本次评估，计算无风险报酬率指标值为 2.6988%。详见下表：

证券代码	证券名称	到期收益率 [交易日期] 20220930 [计算方法] 央行规则 [单位]%	剩余期限（年） [日期] 20220930	区间成交金额 [起始交易日期] 截止日 1 月前 [截止交易日期] 20220930 [单位] 元
180027.IB	18 附息国债 27	2.6621	6.1452	1,466,751,249.8900
190006.IB	19 附息国债 06	2.6224	6.6438	14,192,343,151.7400
210013.IB	21 附息国债 13	2.6709	6.0384	35,721,343,082.7300
220006.IB	22 附息国债 06	2.7313	6.4795	15,274,636,884.7000
220012.IB	22 附息国债 12	2.7540	6.7068	91,643,549,757.8000
220021.IB	22 附息国债 21	2.7522	6.9863	66,758,831,287.3600
平均收益率		2.6988		

（2）市场风险溢价的计算

市场风险溢价是预期未来较长期间市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，也可以基于事前估算。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》、证监会发布的《监管规则适用指引——评估类第 1 号》，本项目市场风险溢价采用上证综指和深证成指月收益率几何平均值换算成年收益率后的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今。

本次评估，计算的市场风险溢价指标值为 6.2512%。

（3）β 的计算

β 反映一种股票与市场同向变动的幅度，β 指标计算模型为市场模型：

$$R_i = \alpha + \beta R_m + \epsilon$$

在市场模型中，以市场回报率对股票回报率做回归求得 β 指标值，本说明中样本 β 指标的取值来源于 iFind 资讯平台。

被评估单位 β 指标值的确定以选取的样本自 iFind 资讯平台取得的考虑财务杠杆的 β 指标值为基础，计算被评估单位所处行业业务板块的不考虑财务杠杆的 β 指标值，根据被评估单位的资本结构计算其考虑财务杠杆的 β 指标值。

考虑财务杠杆的 β 指标值与不考虑财务杠杆的 β 指标值换算公式如下：

$$\beta_U = \beta_L / [1 + (1-T) \times D/E]$$

式中：

β_L ：考虑财务杠杆的 Beta；

β_U ：不考虑财务杠杆的 Beta；

T：所得税率；

序号	证券代码	证券简称	考虑财务杠杆的 BETA	D	E	不考虑财务杠杆的 BETA	D/(D+E)	E/(D+E)	T
1、	000036.SZ	华联控股	0.8929	507,930.28	1,195,664.69	0.6772	29.82%	70.18%	25.00%
2、	000718.SZ	苏宁环球	0.8609	102,379.17	649,963.10	0.7699	13.61%	86.39%	25.00%
3、	600064.SH	南京高科	1.0674	130,827.60	826,194.78	0.9541	13.67%	86.33%	25.00%
4、	600848.SH	上海临港	1.2533	233,352.42	934,668.01	1.0556	19.98%	80.02%	25.00%
		平均值				0.8642	19.27%	80.73%	

数据来源：iFind 资讯平台

通过上述计算，被评估单位综合不考虑财务杠杆的 β 指标值为 0.8035，以评估基准日可比公司目标资本结构（D/E=23.87%）作为预测期资本结构，最终确定企业 β 指标值 1.0189。

（4）企业特有风险的调整

由于选取样本上市公司与被评估单位经营环境不同，同时考虑被评估单位自身经营风险，考虑企业特有风险调整为 2%。

（5）股权资本成本的计算

通过以上计算，依据 $K_E = R_f + \beta (R_M - R_f) + \alpha$ ，计算被评估单位股权资本成本为 11.07%。

2、付息债务资本成本

付息债务资本成本依据房地产开发企业上市公司民营企业 2022 年平均融资成本确定，即 6.41%。

3、加权平均资本成本的确定

通过上述指标的确定，依据 $WACC = K_D \times (1-T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$ ，计算加权平均资本成本，具体结果为加权平均资本成本为 9.86%。

七、 评估值测算过程与结果

根据以上估算，我们对被评估单位企业权益现金流现值进行估算，未来年度现金流量现值计算如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	历年合计数	2022年10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
现金流入	39,209.63	10,912.63	77,249.90	130,739.16	101,740.01	90,552.49	63,321.00	865.86
销售收入	37,983.16	10,571.28	74,833.53	126,649.64	98,557.59	87,720.01	61,340.32	838.78
可抵扣土地增值税回流	1,226.48	341.35	2,416.37	4,089.52	3,182.42	2,832.48	1,980.68	27.08
现金流出	253,689.90	53,727.23	73,414.33	50,879.38	26,225.59	18,158.09	8,985.99	-7,675.85
开发成本	250,827.46	52,498.83	64,150.89	34,708.40	13,799.52	7,176.76	1,343.18	2,639.03
税金及附加	125.37	43.82	310.18	524.96	408.52	363.60	254.26	-502.38
管理费用	359.60	211.43	1,496.67	2,532.99	1,971.15	1,754.40	1,226.81	16.78
销售费用	823.80	446.82	2,993.34	5,065.99	3,942.30	3,508.80	2,453.61	33.55
土地增值税	1,093.65	407.24	3,809.39	7,104.89	5,318.24	4,628.97	3,188.72	-17,114.50
所得税	460.01	119.10	653.86	942.15	785.86	725.56	519.41	7,251.67
减:资本性支出								
减:营运资金追加额	-	-1,213.60	3,831.77	3,108.97	-1,685.52	-650.25	-1,582.78	-3,680.42
自由现金流	-214,480.26	-41,601.00	3.81	76,750.80	77,199.95	73,044.65	55,917.79	12,222.14
折现年期		0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75
折现率	9.86%	9.86%	9.86%	9.86%	9.86%	9.86%	9.86%	9.86%
未来现金流量现值		-41,114.78	3.55	65,102.99	59,605.75	51,334.91	35,770.70	7,116.69

各年现金流量现值加和得出企业经营价值为 177,819.81 万元。

八、 非经营性、溢余资产、负债的评估和少数股东全部权益价值

溢余资产、负债是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产、负债。非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后权益现金流量预测不涉及的资产与负债。本次被评估单位的溢余资产、负债及非经营性资产、负债如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	溢余资产及负债账面值
一、流动资产合计	762,710,344.50
货币资金	649,562,846.13
其他应收款	100,967,982.54
其他流动资产	12,179,515.83
二、非流动资产合计	
三、资产总计	762,710,344.50
四、流动负债合计	1,639,761,537.23
应付票据及应付账款	188,520,887.82
预收账款	14,974,010.86
其他应付款	1,399,630,306.36
其他流动负债	36,636,332.18
五、非流动负债合计	

六、负债总计	1,639,761,537.23
七、净资产（所有者权益）	-877,051,192.73

九、 股东全部权益的市场价值确定

（一）企业整体价值的计算

$$\begin{aligned} \text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} + \text{非经营性资产及负债价值} \\ &= 90,114.69 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

（二）付息债务价值的确定

被评估单位付息债务包括短期借款、长期借款，账面价值 86,812.69 万元，评估价值 86,812.69 万元。

（三）股东全部权益价值的计算

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{有息负债} \\ &= 3,302.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

十、 收益法初步价值结论

综上，截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，采用收益法对华御汉（武汉）房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，最终计算华御汉（武汉）房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益的评估价值为 3,302.00 万元。

第五章 评估结论及分析

一、 评估结论

（一） 资产基础法初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日2022年9月30日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为307,382.62 万元，评估价值295,426.59万元，减值额为11,956.04万元，减值率为3.89%；负债账面价值为290,164.12 万元，评估价值290,158.13 万元，减值额为5.99 万元，减值率为0.00%；所有者权益账面值为17,218.50 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为5,268.46万元，减值额为11,950.04万元，减值率为69.40%。具体各类资产的评估结果见下表：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	307,382.62	295,426.59	-11,956.04	-3.89
非流动资产	-	-	-	-
其中：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	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
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	-	-	-	-
资产总计	307,382.62	295,426.59	-11,956.04	-3.89
流动负债	290,158.13	290,158.13	-	-
非流动负债	5.99	-	-5.99	-100.00
负债合计	290,164.12	290,158.13	-5.99	-0.00
净资产（所有者权益）	17,218.50	5,268.46	-11,950.04	-69.40

（评估结论的详细情况见评估明细表）

（二）收益法初步价值结论

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益的评估价值为人民币 3,302.00 万元，减值额为 13,916.50 万元，减值率为 80.82%。

（三）最终评估结论

根据国家相关规定，我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 5,268.46 万元，采用收益法形成的评估值为 3,302.00 万元，两种评估方法的评估结果差异 1966.46 万元，差异率 37.33%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

资产基础法评估的股东全部权益价值为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货开发成本，资产基础法对其主要采用假设开发法，是在评估时点，假设开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金等而计算的评估值。而收益法是对被评估单位未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，反映了企业各项资产的综合获利能力。

综上，评估人员根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，从谨慎的角度考虑，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：

在评估基准日 2022 年 9 月 30 日，华御汉（武汉）房地产开发有限公司的所有者权益账面值为 17,218.50 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 5,268.46 万元，减值额为 11,950.04 万元，减值率为 69.40%。

二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

所有者权益评估减值 11,950.04 万元，减值率为 69.40%。评估减值主要是房地产市场持续下行导致存货开发成本的评估值低于账面成本。

三、 评估结论中溢价或者折价情况

本次评估结果未考虑由于控股权因素产生的溢价和少数股东全部权益产生的折价对评估对象价值的影响，同时不涉及流动性对评估结论的影响。

评估说明附件

附件一 企业关于进行资产评估有关事项的说明

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司拟转让其持有的华御汉
（武汉）房地产开发有限公司100%股权涉及的
华御汉（武汉）房地产开发有限公司
股东全部权益价值

资产评估明细表

沃克森国际评报字(2022)第2282号

(共一册 第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十二月一日

资产评估结果汇总表

评估基准日:2022年9月30日

表1

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有

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	307,382.62	295,426.59	-11,956.04	-3.89
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	-	-	-	
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	307,382.62	295,426.59	-11,956.04	-3.89
21	流动负债	290,158.13	290,158.13	-	-
22	非流动负债	5.99	-	-5.99	-100.00
23	负债合计	290,164.12	290,158.13	-5.99	-0.00
24	净资产(所有者权益)	17,218.50	5,268.46	-11,950.04	-69.40

评估机构: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师: 吉建春、于欢



资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	3,073,826,235.36	2,954,265,861.94	-119,560,373.42	-3.89
2	货币资金	669,562,846.13	669,562,846.13	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据及应收账款	-	-	-	-
5	预付款项	315,005.62	315,005.62	-	-
6	其他应收款	100,967,982.54	100,967,982.54	-	-
7	存货	2,274,010,473.42	2,154,450,100.00	-119,560,373.42	-5.26
8	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
9	其他流动资产	28,969,927.65	28,969,927.65	-	-
10	二、非流动资产合计	-	-	-	-
11	可供出售金融资产	-	-	-	-
12	持有至到期投资	-	-	-	-
13	长期应收款	-	-	-	-
14	长期股权投资	-	-	-	-
15	投资性房地产	-	-	-	-
16	固定资产	-	-	-	-
17	在建工程	-	-	-	-
18	生产性生物资产	-	-	-	-
19	油气资产	-	-	-	-
20	无形资产	-	-	-	-
21	开发支出	-	-	-	-
22	商誉	-	-	-	-
23	长期待摊费用	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	递延所得税资产	-	-	-	
25	其他非流动资产	-	-	-	
26	三、资产总计	3,073,826,235.36	2,954,265,861.94	-119,560,373.42	-3.89
27	四、流动负债合计	2,901,581,308.65	2,901,581,308.65	-	-
28	短期借款	-	-	-	
29	交易性金融负债	-	-	-	
30	应付票据及应付账款	188,724,492.57	188,724,492.57	-	-
31	合同负债	407,070,360.82	407,070,360.82	-	-
32	应付职工薪酬	1,034,511.31	1,034,511.31	-	-
33	应交税费	358,415.44	358,415.44	-	-
34	其他应付款	2,267,757,196.33	2,267,757,196.33	-	-
35	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
36	其他流动负债	36,636,332.18	36,636,332.18	-	-
37	五、非流动负债合计	59,924.59	-	-59,924.59	-100.00
38	长期借款	-	-	-	
39	应付债券	-	-	-	
40	长期应付款	-	-	-	
41	预计负债	-	-	-	
42	递延所得税负债	59,924.59	-	-59,924.59	-100.00
43	其他非流动负债	-	-	-	
44	六、负债总计	2,901,641,233.24	2,901,581,308.65	-59,924.59	-0.00
45	七、净资产(所有者权益)	172,185,002.12	52,684,553.29	-119,500,448.83	-69.40

评估机构: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师: 吉建春、于欢

流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	669,562,846.13	669,562,846.13	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据及应收账款	-	-	-	-
3-4	预付账款余额	315,005.62			
	减: 坏账准备	-			
	预付账款价值	315,005.62	315,005.62	-	-
3-5	其他应收款余额	100,967,982.54			
	减: 坏账准备	-			
	其他应收款价值	100,967,982.54	100,967,982.54	-	-
3-6	存货余额	2,508,274,555.62			
	减: 存货跌价准备	234,264,082.20			
	存货价值	2,274,010,473.42	2,154,450,100.00	-119,560,373.42	-5.26
3-7	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-8	其他流动资产	28,969,927.65	28,969,927.65	-	-
流动资产合计		3,073,826,235.36	2,954,265,861.94	-119,560,373.42	-3.89

货币资金评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉 (武汉) 房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	0.00	0.00	0.00		
3-1-2	银行存款	471,660,849.66	471,660,849.66	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金	197,901,996.47	197,901,996.47	0.00	0.00	
合 计		669,562,846.13	669,562,846.13	0.00	0.00	

预付账款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉 (武汉) 房地产开发有限公司

序号	收款单位名称 (结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	国网湖北省电力有限公司武汉供电公司	电费	2022/09	1年以内	315,005.62	315,005.62	0.00	0.00	
	合 计				315,005.62	315,005.62	0.00	0.00	
	减: 预付账款坏账准备								
	减: 评估风险损失								
	合 计				315,005.62	315,005.62	0.00	0.00	

被评估单位填表人: 周文龙

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日

其他应收款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉 (武汉) 房地产开发有限公司

序号	欠款单位 (人) 名称 (结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	御江坤 (武汉) 房地产开发有限公司	关联方往来款	2022/06	1年以内	80,967,982.54	80,967,982.54	0.00	0.00	
2	华御湾 (广州) 房地产开发有限公司	关联方往来款	2021/12	1年以内	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00	
	合 计				100,967,982.54	100,967,982.54	0.00	0.00	
	减: 其他应收款坏账准备								
	减: 评估风险损失								
	合 计				100,967,982.54	100,967,982.54	0.00	0.00	

被评估单位填表人: 周文龙
填表日期: 2022年11月15日

评估人员: 贾文杰

存货—开发成本评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

表3-9-10

金额单位:人民币元

被评估单位:华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	项目名称	土地证号或不动产权证书号	土地使用权人	详细地址	土地用途	土地使用权面积(平方米)	结构	开工日期	预计完工日期	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	预售许可证号	账面价值	跌价准备	账面净额	评估价值	增值率%	备注												
1	土地获得价款													1,949,728,738.68		1,949,728,738.68			-100.0000												
2	开发前期准备费													550.00		550.00			-100.00												
3	开发间接费-行政管理费													5,689,061.02		5,689,061.02			-100.00												
4	开发间接费-资本化利息													30,641,498.87		30,641,498.87			-100.00												
5	开发间接费-营销/招商设施费													25,024,837.61		25,024,837.61			-100.00												
6	土地成本													113,927,240.10		113,927,240.10			-100.00												
7	勘察丈量费	鄂(2021)武汉市不动产权第0001478号	华御汉(武汉)房地产开发有限公司	武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧	商业服务、城镇住宅用地、公园与绿地	42570.22	钢混	2021年10月	2025年3月	武自规【2020】080号	武自规建【2021】077号、武自规建【2021】078号	4201062021012000114B14001、 4201062021012000114B14002	武房开预售【2021】920号、 武房开预售【2021】921号、 武房开预售【2022】326号	349,610.33		349,610.33			-100.00												
8	设计费													31,657,137.55		31,657,137.55			-100.00												
9	前期及后期手续费													1,911,382.24		1,911,382.24			-100.00												
10	建筑安装工程费													341,523,656.39		341,523,656.39			-100.00												
11	基础设施费													6,781,773.09		6,781,773.09			-100.00												
12	公共配套设施费													990,526.05		990,526.05			-100.00												
12	物业相关费													48,543.69		48,543.69			-100.00												
12	存货跌价准备																								234,264,082.20		-234,264,082.20			-100.00	
开发成本合计														2,508,274,555.62	234,264,082.20	2,274,010,473.42	2,154,450,100.00	-5.26													
减:跌价准备														234,264,082.20																	
开发成本净额														2,274,010,473.42		2,274,010,473.42	2,154,450,100.00	-5.26													

被评估单位填表人:周文龙
填表日期:2022年11月15日

评估人员:贾文杰

其他流动资产评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	合 计				28,969,927.65	28,969,927.65	0.00	0.00	

被评估单位填表人: 周文龙

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日

非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	持有至到期投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期应收款价值	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	长期股权投资价值	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	投资性房地产价值	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	固定资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-7	在建工程余额	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	在建工程价值	0.00	0.00	0.00	
4-8	生产性生物资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	生产性生物资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-9	油气资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	油气资产价值	0.00		0.00	
4-10	无形资产净值	0.00			
	减: 减值准备	0.00			
	无形资产价值	0.00	0.00	0.00	
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-13	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-14	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	

非流动资产评估汇总表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	0.00	0.00	0.00	

应付票据评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	票据种类	票据号	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
1	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-10-13-000002	2021/10/20	2022/10/20	0.00	2,138,703.42	2,138,703.42	
2	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-09-30-000001	2021/10/20	2022/10/20	0.00	1,086,275.21	1,086,275.21	
3	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-10-13-000001	2021/10/20	2022/10/20	0.00	1,829,477.31	1,829,477.31	
4	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-10-21-000001	2021/10/26	2022/10/26	0.00	216,540.61	216,540.61	
5	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-10-21-000003	2021/10/26	2022/10/26	0.00	200,000.00	200,000.00	
6	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-10-21-000002	2021/10/26	2022/10/26	0.00	200,000.00	200,000.00	
7	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-10-21-000004	2021/10/26	2022/10/26	0.00	200,000.00	200,000.00	
8	上海城地香江数据科技股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-10-29-000001	2021/11/02	2022/11/02	0.00	430,451.42	430,451.42	
9	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-11-03-000002	2021/11/04	2022/11/04	0.00	2,400,000.00	2,400,000.00	
10	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-11-03-000003	2021/11/04	2022/11/04	0.00	2,000,000.00	2,000,000.00	
11	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-11-03-000001	2021/11/04	2022/11/04	0.00	38,959.98	38,959.98	
12	深圳市永成装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-12-03-000001	2021/12/06	2022/12/06	0.00	267,649.20	267,649.20	
13	深圳市永成装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-12-03-000002	2021/12/06	2022/12/06	0.00	200,000.00	200,000.00	
14	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-12-03-000003	2021/12/06	2022/12/06	0.00	5,645,762.68	5,645,762.68	
15	上海大景绿化工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-10-000001	2022/01/12	2023/01/12	0.00	155,117.85	155,117.85	
16	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-12-23-000001	2022/01/12	2023/01/12	0.00	7,012,829.10	7,012,829.10	
17	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-11-000001	2022/01/12	2023/01/12	0.00	1,330,523.25	1,330,523.25	
18	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-20-000001	2022/01/20	2023/01/20	0.00	7,206,021.67	7,206,021.67	
19	中煤江南建设发展集团有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-17-000002	2022/01/20	2023/01/20	0.00	300,000.00	300,000.00	
20	中煤江南建设发展集团有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-17-000005	2022/01/20	2023/01/20	0.00	200,000.00	200,000.00	
21	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-19-000001	2022/01/20	2023/01/20	0.00	200,000.00	200,000.00	
22	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-19-000002	2022/01/20	2023/01/20	0.00	200,000.00	200,000.00	
23	中煤江南建设发展集团有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-17-000004	2022/01/20	2023/01/20	0.00	300,000.00	300,000.00	
24	中煤江南建设发展集团有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-17-000006	2022/01/20	2023/01/20	0.00	207,391.59	207,391.59	
25	中煤江南建设发展集团有限公司	商业承兑汇票		2022/01/20	2023/01/20	0.00	300,000.00	300,000.00	
26	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-19-000003	2022/01/20	2023/01/20	0.00	353,412.04	353,412.04	
27	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-17-000001	2022/01/20	2023/01/20	0.00	6,926,407.72	6,926,407.72	
28	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-24-000001	2022/03/11	2023/03/11	0.00	2,477,304.73	2,477,304.73	
29	上海城地香江数据科技股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-25-000001	2022/03/11	2023/03/11	0.00	500,000.00	500,000.00	
30	上海城地香江数据科技股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-25-000002	2022/03/11	2023/03/11	0.00	500,000.00	500,000.00	
31	上海城地香江数据科技股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-25-000004	2022/03/11	2023/03/11	0.00	416,961.82	416,961.82	
32	上海城地香江数据科技股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-01-25-000003	2022/03/11	2023/03/11	0.00	500,000.00	500,000.00	
33	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-03-25-000001	2022/04/25	2023/04/25	0.00	3,533,583.48	3,533,583.48	
34	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-03-28-000001	2022/04/25	2023/04/25	0.00	3,031,074.10	3,031,074.10	
35	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-07-21-000001	2022/08/05	2023/08/05	0.00	514,565.57	514,565.57	
36	上海建工集团股份有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2022-07-14-000001	2022/08/05	2023/08/05	0.00	1,212,939.69	1,212,939.69	
37	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-04-09-000001	2021/07/13	2022/07/13	0.00	102,144.08	102,144.08	
38	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-06-11-000001	2021/07/13	2022/07/13	0.00	100,000.00	100,000.00	
39	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-06-11-000002	2021/04/13	2022/04/13	0.00	150,192.97	150,192.97	

应付票据评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	票据种类	票据号	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
40	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-07-12-000001	2021/06/15	2022/06/15	0.00	226,736.23	226,736.23	
41	中建八局装饰工程有限公司	商业承兑汇票	csgx20-商业承兑汇票-2021-07-12-000002	2021/06/15	2022/06/15	0.00	200,000.00	200,000.00	
合计							55,011,025.72	55,011,025.72	

被评估单位填表人: 周文龙

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日

应付账款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉 (武汉) 房地产开发有限公司

序号	户名 (结算对象)	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	中建八局装饰工程有限公司	2022/05	1年以内	工程款	2,142,988.19	2,142,988.19	
2	中咨工程管理咨询有限公司	2022/08	1年以内	工程款	774,142.01	774,142.01	
3	武汉市勘察设计有限公司	2022/06	1年以内	工程款	779,312.00	779,312.00	
4	武汉金熠广告传播有限公司	2022/07	1年以内	营销费	4,761.18	4,761.18	
5	中建三局集团有限公司	2022/05	1年以内	工程款	1,238,166.11	1,238,166.11	
6	上海邑琳广告有限公司	2022/09	1年以内	营销费	177,000.00	177,000.00	
7	武汉华中岩土工程有限责任公司	2020/07	1年以内	工程款	92,646.74	92,646.74	
8	武汉市财政局	2021/12	1年以内	工程款	73,638,540.00	73,638,540.00	
9	上海建工集团股份有限公司	2022/08	1年以内	工程款	40,649,756.91	40,649,756.91	
10	通力电梯有限公司	2022/09	1年以内	工程款	650,348.44	650,348.44	
11	深圳市永成装饰工程有限公司	2022/08	1年以内	工程款	925,412.47	925,412.47	
12	上海第一测量师事务所有限公司	2022/07	1年以内	工程款	75,957.14	75,957.14	
13	广州中煤江南基础工程有限公司	2022/01	1年以内	工程款	4,091,027.34	4,091,027.34	
14	湖北瓯楚输变电工程有限公司	2020/08	1年以内	工程款	33,351.46	33,351.46	
15	GOETTSCH PARTNERS INC	2022/04	1年以内	工程款	745,445.00	745,445.00	
16	湖北金安智能工程有限责任公司	2022/06	1年以内	工程款	286,367.96	286,367.96	
17	上海大景绿化工程有限公司	2022/08	1年以内	工程款	453,159.61	453,159.61	
18	武汉市山之田模型艺术设计有限公司	2022/09	1年以内	工程款	21,190.00	21,190.00	
19	湖北福润德工程造价咨询有限公司	2022/09	1年以内	工程款	79,341.51	79,341.51	
20	中国邮政速递物流股份有限公司武汉市分公司	2022/08	1年以内	快递费	183.00	183.00	
21	武汉天风彩数码广告喷绘有限公司	2022/09	1年以内	营销费	21,660.57	21,660.57	
22	上海利民机电制冷设备工程技术有限公司	2022/09	1年以内	工程款	242,248.11	242,248.11	
23	武汉妙物建筑装饰设计工程有限公司	2022/09	1年以内	工程款	66,384.00	66,384.00	
24	武汉鑫海岸建筑装饰工程有限公司	2022/09	1年以内	工程款	2,122,714.76	2,122,714.76	
25	湖北华祥建设工程质量检测有限公司	2022/06		工程款	259,410.41	259,410.41	
26	江苏沪港装饰集团有限公司	2022/09	1年以内	工程款	4,141,951.93	4,141,951.93	
	合 计				133,713,466.85	133,713,466.85	

应付账款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
----	----------	------	----	------	------	------	----

被评估单位填表人: 周文龙

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日

合同负债评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	马超	2022/01	1年以内	购房款	9,321,829.11	9,321,829.11	
2	谭娟	2021/12	1年以内	购房款	9,321,829.11	9,321,829.11	
3	袁红	2022/07	1年以内	购房款	10,187,731.49	10,187,731.49	
4	田玲	2022/09	1年以内	购房款	459,339.80	459,339.80	
5	蔡雨昕	2022/09	1年以内	购房款	2,991,524.88	2,991,524.88	
6	蔡雨昕	2022/09	1年以内	购房款	4,058,302.07	4,058,302.07	
7	孙飞	2022/08	1年以内	购房款	7,713,372.70	7,713,372.70	
8	洪湖市双马新材料科技有限公司	2022/09	1年以内	购房款	3,674,718.43	3,674,718.43	
9	向渊	2022/09	1年以内	购房款	2,358,873.41	2,358,873.41	
10	叶晗	2022/09	1年以内	购房款	7,868,703.04	7,868,703.04	
11	孙建国	2022/09	1年以内	购房款	1,378,019.41	1,378,019.41	
12	姜艺	2022/07	1年以内	购房款	734,943.69	734,943.69	
13	陈斌	2022/08	1年以内	购房款	2,373,959.05	2,373,959.05	
14	余晔	2022/09	1年以内	购房款	2,296,699.02	2,296,699.02	
15	夏静怡	2022/07	1年以内	购房款	2,477,343.58	2,477,343.58	
16	陈映廷	2022/07	1年以内	购房款	91,867.96	91,867.96	
17	潘文悦	2022/09	1年以内	购房款	8,397,620.89	8,397,620.89	
18	湖北西岭投资合伙企业(有限合伙)	2022/06	1年以内	购房款	8,299,974.43	8,299,974.43	
19	黄奕嫣	2022/09	1年以内	购房款	459,339.80	459,339.80	
20	严跃萍	2022/06	1年以内	购房款	8,279,045.07	8,279,045.07	
21	闫雨萌	2022/08	1年以内	购房款	2,756,038.82	2,756,038.82	
22	夏芳	2021/12	1年以内	购房款	6,613,315.42	6,613,315.42	
23	余剑	2021/12	1年以内	购房款	6,907,482.14	6,907,482.14	
24	张笑	2022/01	1年以内	购房款	5,573,758.71	5,573,758.71	
25	夏哲俊	2021/12		购房款	6,923,041.82	6,923,041.82	
26	李子逸	2021/12	1年以内	购房款	6,583,308.59	6,583,308.59	
27	宋霖	2021/12	1年以内	购房款	6,673,330.00	6,673,330.00	
28	殷洁	2022/08	1年以内	购房款	1,965,832.88	1,965,832.88	

合同负债评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
29	曹维艳	2022/07	1年以内	购房款	5,384,267.26	5,384,267.26	
30	夏昌兵	2022/09	1年以内	购房款	5,288,503.18	5,288,503.18	
31	柯新华	2022/08	1年以内	购房款	6,553,969.64	6,553,969.64	
32	余国燕	2022/06	1年以内	购房款	5,680,455.07	5,680,455.07	
33	容芳	2021/12	1年以内	购房款	6,813,518.67	6,813,518.67	
34	贺达	2021/12	1年以内	购房款	6,718,413.29	6,718,413.29	
35	周彬	2022/04	1年以内	购房款	5,420,642.38	5,420,642.38	
36	陈晓	2022/07	1年以内	购房款	6,567,562.42	6,567,562.42	
37	徐力	2021/12	1年以内	购房款	5,421,195.42	5,421,195.42	
38	刘燕华	2021/12	1年以内	购房款	6,733,489.74	6,733,489.74	
39	陈彦杰	2022/07	1年以内	购房款	5,432,806.61	5,432,806.61	
40	桂全良	2021/12	1年以内	购房款	5,433,361.50	5,433,361.50	
41	卢激	2021/12	1年以内	购房款	6,860,500.87	6,860,500.87	
42	张祚源	2021/12	1年以内	购房款	6,748,421.04	6,748,421.04	
43	莫飘倩	2022/07	1年以内	购房款	5,335,956.65	5,335,956.65	
44	朱革成	2021/12	1年以内	购房款	5,445,409.06	5,445,409.06	
45	杜梟燃	2022/08	1年以内	购房款	6,597,566.50	6,597,566.50	
46	江楠	2022/08	1年以内	购房款	6,762,806.64	6,762,806.64	
47	管勤长	2022/03	1年以内	购房款	5,457,017.50	5,457,017.50	
48	赵顺华	2022/08	1年以内	购房款	5,359,797.31	5,359,797.31	
49	郭壮	2021/12	1年以内	购房款	6,778,572.10	6,778,572.10	
50	杨启博	2021/12	1年以内	购房款	5,469,738.45	5,469,738.45	
51	彭宇	2022/07	1年以内	购房款	7,071,291.90	7,071,291.90	
52	赵昕苑	2022/08	1年以内	购房款	5,705,939.25	5,705,939.25	
53	宋敦琼	2021/12	1年以内	购房款	6,808,579.85	6,808,579.85	
54	陈欣	2021/12	1年以内	购房款	5,725,276.53	5,725,276.53	
55	刘畅	2021/12	1年以内	购房款	6,823,655.38	6,823,655.38	
56	郭丽荣	2022/07	1年以内	购房款	5,505,555.93	5,505,555.93	

合同负债评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
57	李丁屹	2021/12	1年以内	购房款	5,737,953.39	5,737,953.39	
58	黄佳	2021/12	1年以内	购房款	7,126,527.51	7,126,527.51	
59	李伟	2021/12	1年以内	购房款	6,688,406.45	6,688,406.45	
60	王月	2022/03	1年以内	购房款	1,655,460.65	1,655,460.65	
61	赵定香	2021/12	1年以内	购房款	6,838,586.68	6,838,586.68	
62	喻敏	2021/12	1年以内	购房款	5,750,509.91	5,750,509.91	
63	俞奕涵	2022/08	1年以内	购房款	6,837,888.49	6,837,888.49	
64	陶加文	2022/07	1年以内	购房款	6,907,663.12	6,907,663.12	
65	李杰	2022/09	1年以内	购房款	6,701,131.08	6,701,131.08	
66	刘江	2022/09	1年以内	购房款	5,407,250.78	5,407,250.78	
67	贺双双	2022/01	1年以内	购房款	7,126,527.51	7,126,527.51	
68	刘秋玲	2022/02	1年以内	购房款	5,457,574.22	5,457,574.22	
69	金学兰	2021/12	1年以内	购房款	6,823,655.38	6,823,655.38	
70	毛念	2022/08	1年以内	购房款	2,039,468.73	2,039,468.73	
71	王丹	2021/12	1年以内	购房款	5,220,133.20	5,220,133.20	
72	杨远征	2022/05	1年以内	购房款	5,552,906.52	5,552,906.52	
73	金敏	2021/12	1年以内	购房款	6,553,301.76	6,553,301.76	
74	李杰	2022/09	1年以内	购房款	2,000,000.00	2,000,000.00	
	合 计				407,070,360.82	407,070,360.82	

被评估单位填表人: 周文龙

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日

其他应付款评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	浙江荣阳工程评估咨询有限公司	2020/12	履约保证金	26,862.85	26,862.85	
2	工会	2022/09	工会经费	576.00	576.00	
3	华夏幸福基业股份有限公司	2020/12	内部往来款	868,126,889.97	868,126,889.97	
4	固安东涵房地产开发有限公司	2021/01	关联方往来款	8,000.00	8,000.00	
5	固安航天振邦科技有限公司	2021/01	关联方往来款	6,401,950.00	6,401,950.00	
6	华夏幸福(深圳)运营管理有限公司	2021/12	内部往来款	62,936,951.52	62,936,951.52	
7	御江丰(武汉)房地产开发有限公司	2022/09	关联方往来款	454,373,604.39	454,373,604.39	
8	御江轩(武汉)房地产开发有限公司	2022/09	关联方往来款	678,206,996.73	678,206,996.73	
9	御宁(武汉)房地产开发有限公司	2022/09	关联方往来款	158,710,879.00	158,710,879.00	
10	御江荣(武汉)房地产开发有限公司	2021/10	关联方往来款	70,948.86	70,948.86	
11	廊坊市广域佳科技有限公司	2021/01	关联方往来款	1,751,627.73	1,751,627.73	
12	华御城(深圳)物业管理有限公司武汉分公司	2022/09	关联方往来款	5,603,058.10	5,603,058.10	
13	何盼	2022/09	购房诚意金	500,000.00	500,000.00	
14	朱虹	2022/09	购房诚意金	100,000.00	100,000.00	
15	甘雄	2022/09	购房诚意金	100,000.00	100,000.00	
16	人力资源和社会保障局	2022/09	暂收款	26,332.31	26,332.31	
17	武汉叁艺文化广告有限公司	2022/09	营销推广费	171,020.00	171,020.00	
	合 计			2,237,115,697.46	2,237,115,697.46	

被评估单位填表人: 周文龙

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日

其他流动负债评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
1	马超	2022/01	待确认销项税	838,964.62	838,964.62	
2	谭娟	2021/12	待确认销项税	838,964.62	838,964.62	
3	袁红	2022/07	待确认销项税	916,895.83	916,895.83	
4	田玲	2022/09	待确认销项税	41,340.58	41,340.58	
5	蔡雨昕	2022/09	待确认销项税	269,237.24	269,237.24	
6	蔡雨昕	2022/09	待确认销项税	365,247.19	365,247.19	
7	孙飞	2022/08	待确认销项税	694,203.54	694,203.54	
8	洪湖市双马新材料科技有限公司	2022/09	待确认销项税	330,724.66	330,724.66	
9	向渊	2022/09	待确认销项税	212,298.61	212,298.61	
10	叶晗	2022/09	待确认销项税	708,183.27	708,183.27	
11	孙建国	2022/09	待确认销项税	124,021.75	124,021.75	
12	姜艺	2022/07	待确认销项税	66,144.93	66,144.93	
13	陈斌	2022/08	待确认销项税	213,656.31	213,656.31	
14	余晔	2022/09	待确认销项税	206,702.91	206,702.91	
15	夏静怡	2022/07	待确认销项税	222,960.92	222,960.92	
16	陈映廷	2022/07	待确认销项税	8,268.12	8,268.12	
17	潘文悦	2022/09	待确认销项税	755,785.88	755,785.88	
18	湖北西岭投资合伙企业(有限合伙)	2022/06	待确认销项税	746,997.70	746,997.70	
19	黄奕嫣	2022/09	待确认销项税	41,340.58	41,340.58	
20	严跃萍	2022/06	待确认销项税	745,114.06	745,114.06	
21	闫雨萌	2022/08	待确认销项税	248,043.49	248,043.49	
22	夏芳	2021/12	待确认销项税	595,198.39	595,198.39	
23	余剑	2021/12	待确认销项税	621,673.39	621,673.39	
24	张笑	2022/01	待确认销项税	501,638.28	501,638.28	
25	夏哲俊	2021/12		623,073.76	623,073.76	
26	李子逸	2021/12	待确认销项税	592,497.77	592,497.77	
27	宋霖	2021/12	待确认销项税	600,599.70	600,599.70	
28	殷洁	2022/08	待确认销项税	176,924.96	176,924.96	

其他流动负债评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
29	曹维艳	2022/07	待确认销项税	484,584.05	484,584.05	
30	夏昌兵	2022/09	待确认销项税	475,965.29	475,965.29	
31	柯新华	2022/08	待确认销项税	589,857.27	589,857.27	
32	余国燕	2022/06	待确认销项税	511,240.96	511,240.96	
33	容芳	2021/12	待确认销项税	613,216.68	613,216.68	
34	贺达	2021/12	待确认销项税	604,657.20	604,657.20	
35	周彬	2022/04	待确认销项税	487,857.81	487,857.81	
36	陈晓	2022/07	待确认销项税	591,080.62	591,080.62	
37	徐力	2021/12	待确认销项税	487,907.59	487,907.59	
38	刘燕华	2021/12	待确认销项税	606,014.08	606,014.08	
39	陈彦杰	2022/07	待确认销项税	488,952.60	488,952.60	
40	桂全良	2021/12	待确认销项税	489,002.53	489,002.53	
41	卢激	2021/12	待确认销项税	617,445.08	617,445.08	
42	张祚源	2021/12	待确认销项税	607,357.89	607,357.89	
43	莫飘倩	2022/07	待确认销项税	480,236.10	480,236.10	
44	朱革成	2021/12	待确认销项税	490,086.82	490,086.82	
45	杜泉燃	2022/08	待确认销项税	593,780.98	593,780.98	
46	江楠	2022/08	待确认销项税	608,652.60	608,652.60	
47	管勤长	2022/03	待确认销项税	491,131.57	491,131.57	
48	赵顺华	2022/08	待确认销项税	482,381.76	482,381.76	
49	郭壮	2021/12	待确认销项税	610,071.49	610,071.49	
50	杨启博	2021/12	待确认销项税	492,276.46	492,276.46	
51	彭宇	2022/07	待确认销项税	636,416.27	636,416.27	
52	赵昕苑	2022/08	待确认销项税	513,534.53	513,534.53	
53	宋敦琼	2021/12	待确认销项税	612,772.19	612,772.19	
54	陈欣	2021/12	待确认销项税	515,274.89	515,274.89	
55	刘畅	2021/12	待确认销项税	614,128.98	614,128.98	
56	郭丽荣	2022/07	待确认销项税	495,500.03	495,500.03	

其他流动负债评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位: 华御汉(武汉)房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
57	李丁屹	2021/12	待确认销项税	516,415.81	516,415.81	
58	黄佳	2021/12	待确认销项税	641,387.48	641,387.48	
59	李伟	2021/12	待确认销项税	601,956.58	601,956.58	
60	王月	2022/03	待确认销项税	148,991.46	148,991.46	
61	赵定香	2021/12	待确认销项税	615,472.80	615,472.80	
62	喻敏	2021/12	待确认销项税	517,545.89	517,545.89	
63	俞奕涵	2022/08	待确认销项税	615,409.96	615,409.96	
64	陶加文	2022/07	待确认销项税	621,689.68	621,689.68	
65	李杰	2022/09	待确认销项税	603,101.80	603,101.80	
66	刘江	2022/09	待确认销项税	486,652.57	486,652.57	
67	贺双双	2022/01	待确认销项税	641,387.48	641,387.48	
68	刘秋玲	2022/02	待确认销项税	491,181.68	491,181.68	
69	金学兰	2021/12	待确认销项税	614,128.98	614,128.98	
70	毛念	2022/08	待确认销项税	183,552.19	183,552.19	
71	王丹	2021/12	待确认销项税	469,811.99	469,811.99	
72	杨远征	2022/05	待确认销项税	499,761.59	499,761.59	
73	金敏	2021/12	待确认销项税	589,796.87	589,796.87	
74	李杰	2022/09	待确认销项税	180,000.00	180,000.00	
	合 计			36,636,332.18	36,636,332.18	

被评估单位填表人: 周文龙

评估人员: 贾文杰

填表日期: 2022年11月15日

递延所得税负债评估明细表

评估基准日:2022年9月30日

被评估单位：华御汉（武汉）房地产开发有限公司

序号	内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	销售代理服务费的	2022/09	59,924.59	0.00	
合 计			59,924.59	0.00	

被评估单位填表人：周文龙

评估人员：贾文杰

填表日期：2022年11月15日