

河南投资集团控股发展有限公司
拟转让其所持郑州航空港汇港发
展有限公司全部股权项目

评估报告

豫求实评报字(2016)第 047 号
(共一册, 第一册)

河南求实资产评估有限公司
二〇一六年七月二十二日



目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估假设.....	15
十、 评估结论.....	16
十一、 特别事项说明	17
十二、 评估报告使用限制说明.....	17
十三、 评估报告日	18
评估报告附件	19

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、在评估基准日后有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

河南求实资产评估有限公司接受河南投资集团控股发展有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对郑州航空港汇港发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据〔2016〕29号河南投资集团有限公司党政联席会议纪要和郑州航空港汇港发展有限公司2016年临时股东会决议，河南投资集团控股发展有限公司拟转让其所持有的郑州航空港汇港发展有限公司的全部股权(50%)，河南求实资产评估有限公司接受河南投资集团控股发展有限公司的委托，对该经济行为所涉及的郑州航空港汇港发展有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象：郑州航空港汇港发展有限公司股东全部权益。

评估范围：郑州航空港汇港发展有限公司申报的经审计后全部资产和相关负债，审计后总资产账面价值为10,185.22万元，具体包括流动资产、固定资产、在建工程等；总负债账面价值为9,185.22万元，全部为流动负债；净资产账面价值1,000.00万元。

评估基准日：2016年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：郑州航空港汇港发展有限公司评估基准日审计后总资产账面价值为10,185.22万元，评估价值为10,183.75万元，减值额为1.47万元，减值率为0.01%；总负债账面价值为9,185.22万元，评

河南投资集团控股有限公司拟转让其所持
郑州航空港汇港发展有限公司全部股权项目评估报告

估价值为 9,185.22 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 1,000.00 万元，净资产评估价值为 998.53 万元，减值额为 1.47 万元，减值率为 0.15%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

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%
流动资产	7,277.03	7,277.03	0.00	0.00
非流动资产	2,908.19	2,906.72	-1.47	-0.05
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	38.44	36.97	-1.47	-3.82
在建工程	2,869.75	2,869.75	0.00	0.00
无形资产				
其中：无形资产—土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	10,185.22	10,183.75	-1.47	-0.01
流动负债	9,185.22	9,185.22	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	9,185.22	9,185.22	0.00	0.00
净 资 产	1,000.00	998.53	-1.47	-0.15

郑州航空港汇港发展有限公司股东全部权益价值为 998.53 万元。

本评估报告未考虑由于具有控制或者缺乏控制可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考意见，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

河南投资集团控股发展有限公司 拟转让其持有的郑州航空港汇港 发展有限公司全部股权项目 评估报告正文

河南投资集团控股发展有限公司:

河南求实资产评估有限公司接受河南投资集团控股发展有限公司委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对河南投资集团控股发展有限公司拟转让股权事宜所涉及的郑州航空港区汇港发展有限公司的股东全部权益在2016年6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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为河南投资集团控股发展有限公司,被评估单位为郑州航空港区汇港发展有限公司,业务约定书约定的其他评估报告使用者主要为委托方、被评估单位及相关的主管部门。

(一) 委托方简介

- 1.企业名称:河南投资集团控股发展有限公司
- 2.类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 3.住所:郑州航空港区四港联动大道东方港汇中心写字楼409
- 4.法定代表人:朱红兵
- 5.注册资本:伍仟万圆整
- 6.成立日期:2013年6月25日
- 7.营业期限:长期
- 8.经营范围:城市基础设施及配套项目(含一级土地开发)的投资;城市服务性项目(学校、医院等)的投资;投资管理。(以上经营范围凡

需审批的，未获批准前不得经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(二)被评估单位简介

- 1.企业名称：郑州航空港汇港发展有限公司
- 2.公司类型：其他有限责任公司
- 3.住所：郑州市航空港区金融广场 6 楼 608 室
- 4.法定代表人：张尽杰
- 5.注册资本：壹仟万圆整
- 6.成立日期：2015 年 7 月 16 日
- 7.营业期限：2015 年 7 月 16 日至 2045 年 7 月 15 日
- 8.经营范围：城市基础设施及配套项目的建设及管理；城市绿化及公共设施的建设及管理；土石方工程及建筑工程。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

9.企业历史沿革

(1)基本情况

郑州航空港汇港发展有限公司成立于 2015 年 7 月 16 日，系由河南投资集团控股发展有限公司和郑州新郑综合保税区(郑州航空港区)兴港投资发展有限公司(现更名为郑州航空港兴港投资集团有限公司)共同出资设立的有限责任公司，持股比例各占 50.00%。

郑州航空港汇港发展有限公司坐落于郑州航空港经济综合管理区，目前公司先后承接了第十一届中国(郑州)国际园林博览会园博园 A 区和苑陵故城遗址公园项目。园博园 A 区项目位于新港十一路以北、站前大道以西、滨河东路以南，与国家级文物保护单位苑陵故城有机结合，规划占地 1492 亩，主要承担包括园林博览、国内外造园艺术、主题景观等国内、国外主要城市园林展览功能。2016 年 2 月开工，预计 2017 年 9 月完工。苑陵故城遗址公园项目位于新港十一路以北，滨河西路以西，新港八路以南，苑陵西路以东，规划范围 248 公顷，内核区域占地 128 公顷(1920 亩)。该项目是按照《苑陵故城遗址文物保护利用规划》，以古遗址保护为前提，打造的大型景观生态园区。

河南投资集团控股有限公司拟转让其所持
郑州航空港汇港发展有限公司全部股权项目评估报告

项目建成后将与园博园 A 区对接形成“山水形胜，统领景观格局；绿色如意，对话古苑新园”的整体景观格局，有效拓展了园博园的游览空间，实现园博园与苑陵故城“古今对话”的总体规划理念。苑陵故城遗址公园项目于 2016 年 6 月开工建设，预计 2017 年 9 月完工。

(2) 股权结构

截至评估基准日，郑州航空港汇港发展有限公司股权结构如下：

金额：人民币万元

投资者名称	注册资本	出资比例	备注
河南投资集团控股发展有限公司	500.00	50%	
郑州新郑综合保税区(郑州航空港区)兴港投资发展有限公司(现更名为郑州航空港兴港投资集团有限公司)	500.00	50%	
合 计	1,000.00	100%	

10. 近三年及评估基准日的财务和经营状况

被评估单位成立以来及基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
流动资产		72,770,251.29
可供出售金融资产		
长期股权投资		
固定资产		384,412.57
在建工程	100,139.00	28,697,509.13
无形资产		
开发支出		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
资产总计	100,139.00	101,852,172.99

河南投资集团控股有限公司拟转让其所持
郑州航空港汇港发展有限公司全部股权项目评估报告

项目	2015年12月31日	2016年6月30日
流动负债	100,139.00	91,852,172.99
非流动负债		
负债合计	100,139.00	91,852,172.99
所有者权益	0.00	10,000,000.00

被评估单位评估基准日的会计报表已经河南立信兴豫会计师事务所有限公司审计。

11. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方为河南投资集团控股发展有限公司，被评估单位为郑州航空港汇港发展有限公司，委托方为被评估单位的股东之一。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据〔2016〕29号河南投资集团有限公司党政联席会会议纪要和郑州航空港汇港发展有限公司2016年临时股东会决议，河南投资集团控股发展有限公司拟转让其所持有的郑州航空港汇港发展有限公司的全部股权(50%)，河南求实资产评估有限公司接受河南投资集团控股发展有限公司的委托，对该经济行为所涉及的郑州航空港汇港发展有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为郑州航空港汇港发展有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为郑州航空港汇港发展有限公司申报的经审计后全部资产和相关负债，审计后总资产账面价值为 10,185.22 万元，具体包括流动资产、固定资产、在建工程等；总负债账面价值为 9,185.22 万元，全部为流动负债；净资产账面价值 1,000.00 万元。

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。

截止评估基准日，评估范围内的资产、负债账面值已经河南立信兴豫会计师事务所有限公司审计，并出具审计报告。

四、价值类型及其定义

注册评估师考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，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，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方根据本项目整体工作计划确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. [2016] 29 号河南投资集团有限公司党政联席会会议纪要。
2. 郑州航空港汇港发展有限公司 2016 年临时股东会决议。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；

2. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
6. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
11. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第76号);
12. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64号);
13. 《关于印发<河南省省属企业国有资产评估行为规范>的通知》(豫国资文[2004]40号);
14. 《河南省国有资产评估管理条例》[2002修订](河南省第八届人民代表大会常务委员会第50号);
15. 《省政府国资委关于加强企业国有产权管理有关事项的通知》(豫国资文[2015]19号);

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
11. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
14. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

(四) 取价依据

1. 《机电产品报价手册》(2016年);
2. 评估基准日银行存贷款基准利率;
3. 企业提供的以前年度的财务报表;
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

1. 郑州航空港汇港发展有限公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 河南立信兴豫会计师事务所有限公司审计出具的专项审计报告立信(豫)审字[2016]0252号;
3. 河南求实资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法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。因评估基准日近期市场上类似的上市公司可比交易案例较少,所以本次不适宜采用市场法评估。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。郑州航空港汇港发展有限公司成立于 2015 年 7 月，由于其成立时间短，主要经营范围为城市基础设施及配套项目的建设及管理，城市绿化及公共设施的建设及管理，土石方工程及建筑工程。截止评估基准日，该公司无经营收入，承建的项目处于前期开发阶段，期后经营及收益情况存在较大的不稳定性公司，经营管理层无法合理提供预测期内的收益情况，评估人员也无法完整执行相关程序，故不适合采用收益法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法，本次评估主要采用资产基础法。

被评估单位资产包括流动资产、固定资产和在建工程，负债包括流动负债。现对纳入本次评估范围各类资产及负债评估方法介绍如下：

1.流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金和其他应收款。

(1)货币资金：全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实审计后的价值确定评估值。

(2)预付账款：对预付账款的评估，评估师首先结合审计机构出具的审计值，然后根据该笔款项对应的能在评估基准日后收回相应的货物所形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实审计后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，评估为零。

(3)其他应收款：评估人员核对明细账与总账、报表列示金额是否相符，与企业申报的评估明细表核对相符、记账凭证、原始凭证等核实款项金额、发生时间及业务内容等并分析账龄。在核实无误的基础上，按照每笔款项可能收回的数额确定评估值。委估款项为近期发生，有充分理由相信全都能收回，按全部应收款额计算评估值。

2.固定资产—其他设备

根据设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

其他设备主要为小型办公类设备等，对于小型办公类设备主要从市场及网上收集查询设备价格来确定重置全价，一般不含运杂费。

(2)综合成新率的确定

对于小型办公类设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限
×100%

综合成新率=年限法成新率

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

3.在建工程

在建工程采用成本法进行评估。对于在评估基准日未完工的项目，由于开工时间较短，评估人员查阅相关凭证及合同，经核实账面价值为发生的设计费、文物勘探费、财务费用等。以核实审计后的账面价值确认评估值。

4.负债

评估范围内的负债包括流动负债。流动负债具体包括短期借款、应交税费、应付利息和其他应付款。对于此类负债的评估，我们主要是根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年7月19日至2016年7月22日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2016年7月19日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划

针对本项目特点，结合被评估单位的基本情况，拟定了评估计划。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2016年7月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”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填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人員在被评估单位相关人員的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人員根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人員充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

2. 尽职调查

评估人員为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2) 被评估单位的资产、财务及经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划等信息;

(4)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司《资产评估业务流程管理办法》规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核,公司内部审核包括部门经理二级审核、公司主管副总三级审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营;
2. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
4. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;

5. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设被评估单位提供的资料真实有效；

4. 假设被评估单位申报的资产所处市场条件为公开交易市场。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

郑州航空港汇港发展有限公司评估基准日审计后总资产账面价值为 10,185.22 万元，评估价值为 10,183.75 万元，减值额为 1.47 万元，减值率为 0.01%；总负债账面价值为 9,185.22 万元，评估价值为 9,185.22 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 1,000.00 万元，净资产评估价值为 998.53 万元，减值额为 1.47 万元，减值率为 0.15%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

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%
流动资产	7,277.03	7,277.03	0.00	0.00
非流动资产	2,908.19	2,906.72	-1.47	-0.05
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	38.44	36.97	-1.47	-3.82
在建工程	2,869.75	2,869.75	0.00	0.00
无形资产				

河南投资集团控股有限公司拟转让其所持
郑州航空港汇港发展有限公司全部股权项目评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其中：无形资产—土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	10,185.22	10,183.75	-1.47	-0.01
流动负债	9,185.22	9,185.22	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	9,185.22	9,185.22	0.00	0.00
净 资 产	1,000.00	998.53	-1.47	-0.15

即：郑州航空港汇港发展有限公司股东全部权益价值为 998.53 万元。

本评估报告未考虑由于具有控制或者缺乏控制可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

无。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用，如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案，备案后方可正式使用；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 7 月 22 日。

法定代表人：杨晓霞



资产评估师：李春玲



资产评估师：代伟



河南求实资产评估有限公司

二〇一六年七月二十二日



评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位审计后财务报表；
- 附件三、评估结果明细表；
- 附件四、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、河南求实资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、河南求实资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 附件九、河南求实资产评估有限公司评估人员资格证书复印件。

工作机密

注意保存



河南投资集团有限公司

党政联席会会议纪要

[2016] 29号

2016年7月11日，集团在2506会议室召开党政联席会，研究了有关事项。现纪要如下：

二、资本运营部提交了关于调整汇港公司股权关系的议题。会议认为，鉴于调整汇港公司股权关系有利于汇港公司融资和项目建设，有利于同力股份非公开发行，原则同意资本运营部提出的关于调整汇港公司股权关系的意见。第一，控股发展将所持汇港公司全部股权协议转让给城发公司。转让价格以经集团备案的评估结果为准。第二，汇港公司过渡期内的资金需求由城发公司负责解决。第三，控股发展按照新发布的《企业国有资产交易监督管理办法》等有关规定，依法合规办理完善法律意见书、相关决议文件等协议转让手续。第四，为明确责任主体，落实工作责任，建立该项工作责任制。评估备案、法律意见书等转让手续由控股发展负责，过渡期资金安排由城发公司负责，责任领导为副总经理成冬梅，责任人为朱红兵。上市公司决策和信息披露工作

郑州航空港汇港发展有限公司 2016年临时股东会决议

郑州航空港汇港发展有限公司（以下简称公司）2016年临时股东会于2016年7月16日在郑州航空港区蓝天商务花园1203楼会议室召开。本次会议召开的时间与地点，已于15日前以电话方式通知了全体股东。代表公司表决权100%的股东参加了会议。

会议由董事会召集，董事长主持。经代表公司表决权100%股东同意。会议审议并通过了以下事项：

1、河南投资集团控股发展有限公司拟将所持有的公司50%的股权转让给河南城市发展投资有限公司，郑州航空港兴港投资集团有限公司同意该股权转让事项。

2、此次标的股权转让价格确定办法为：以2016年6月30日为基准日，经中介机构进行审计、评估后，以评估值为基础依法确定转让价格。

3、郑州航空港兴港投资集团有限公司放弃对本次转让股权的优先购买权。

股东（法人）盖章：



年 月 日

资产负债表

编制单位：郑州航空港汇港发展有限公司

2016年6月30日

单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	71,401,953.55	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,181,442.09	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	186,855.65	
存货		
其中：原材料		
库存商品		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	72,770,251.29	-
非流动资产：		
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		
固定资产原价	393,206.67	
减：累计折旧	8,794.10	
固定资产净值	384,412.57	-
减：固定资产减值准备		
固定资产净额	384,412.57	-
在建工程	28,697,509.13	100,139.00
工程物资		
固定资产清理		
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		
其中：特准储备物资		
非流动资产合计	29,081,921.70	100,139.00
资产合计	101,852,172.99	100,139.00

企业负责人：张尽杰

主管会计工作负责人：赵琳

会计机构负责人：马祯琪

资产负债表（续）

编制单位：郑州航空港汇港发展有限公司

2016年6月30日

单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	20,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
其中：应付工资		
应付福利费		
应交税费	-13,083.18	
其中：应交税金	-13,083.18	
应付利息	24,166.67	
应付股利		
其他应付款	71,841,089.50	100,139.00
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	91,852,172.99	100,139.00
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
其中：特准储备基金		
非流动负债合计	-	-
负 债 合 计	91,852,172.99	100,139.00
所有者权益：		
实收资本（或股本）	10,000,000.00	-
国有资本	10,000,000.00	
其中：国有法人资本	10,000,000.00	
集体资本		
民营资本		
其中：个人资本		
外商资本		
#减：已归还投资		
实收资本净额	10,000,000.00	-
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
其中：外币报表折算差额		
专项储备		
盈余公积		
其中：法定公积金		
任意公积金		
# 储备基金		
# 企业发展基金		
# 利润归还投资		
未分配利润		
所有者权益（或股东权益）合计	10,000,000.00	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	101,852,172.99	100,139.00

企业负责人：张尽杰

主管会计工作负责人：赵琳

会计机构负责人：马祯瑛

资产评估结果汇总表

评估基准日:2016年6月30日

表1

被评估单位名称: 郑州航空港汇港发展有限公司

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%
流动资产	7,277.03	7,277.03	0.00	0.00
非流动资产	2,908.19	2,906.72	-1.47	-0.05
其中: 长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	38.44	36.97	-1.47	-3.82
在建工程	2,869.75	2,869.75	0.00	0.00
无形资产				
其中: 无形资产—土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	10,185.22	10,183.75	-1.47	-0.01
流动负债	9,185.22	9,185.22	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	9,185.22	9,185.22	0.00	0.00
净 资 产	1,000.00	998.53	-1.47	-0.15



资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2016年6月30日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
被评估单位名称: 郑州航空港汇港发展有限公司					
1	一、流动资产合计	72,770,251.29	72,770,251.29	0.00	0.00
2	货币资金	71,401,953.55	71,401,953.55	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项	1,181,442.09	1,181,442.09	0.00	0.00
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	186,855.65	186,855.65	0.00	0.00
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	29,081,921.70	29,067,165.13	-14,756.57	-0.05
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	384,412.57	369,656.00	-14,756.57	-3.84
20	在建工程	28,697,509.13	28,697,509.13	0.00	0.00
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				

金额单位: 人民币元

资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2016年6月30日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
被评估单位名称: 郑州航空港汇港发展有限公司					
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	101,852,172.99	101,837,416.42	-14,756.57	-0.01
32	四、流动负债合计	91,852,172.99	91,852,172.99	0.00	0.00
33	短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	-13,083.18	-13,083.18	0.00	0.00
40	应付利息	24,166.67	24,166.67	0.00	0.00
41	应付股利				
42	其他应付款	71,841,089.50	71,841,089.50	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	91,852,172.99	91,852,172.99	0.00	0.00
54	七、净资产(所有者权益)	10,000,000.00	9,985,243.43	-14,756.57	-0.15

股权转让项目

其他应收账款评估明细表

评估基准日:2016年6月30日

表3-8
金额单位:人民币元

被评估单位名称:郑州航空港区汇港发展有限公司

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄(月)	账面价值						计提坏账准备			评估价值	增值率%	备注	
					1年以内金额	1-2年金额	2-3年金额	3-4年金额	4-5年金额	5年以上金额	小计	账龄计提	个别计提				合计
1	平丽超	备用金	2016-05	1	44,240.00						44,240.00				44,240.00	0.00	
2	韩士琴	支付2016年公司办公场所房租押金	2016-02	4	40,000.00						40,000.00				40,000.00	0.00	
3	魏永	房屋租赁押金	2016-03	3	5,000.00						5,000.00				5,000.00	0.00	
4	贾殿普	房屋租赁押金	2016-03	3	2,500.00						2,500.00				2,500.00	0.00	
5	张凤杰	房屋租赁押金	2016-05	1	5,000.00						5,000.00				5,000.00	0.00	
6	郑州沃科冷暖设备有限公司	购空调款	2016-02	4	75,900.00						75,900.00				75,900.00	0.00	
7	赵清梅	房屋押金	2016-06	0	5,000.00						5,000.00				5,000.00	0.00	
8	陈科峰	房屋租金	2016-06	0	5,000.00						5,000.00				5,000.00	0.00	
9	职工	代缴养老保险金	2016-06	0	1,092.27						1,092.27				1,092.27	0.00	
10	职工	代缴医疗保险金	2016-06	0	554.64						554.64				554.64	0.00	
11	职工	代缴住房公积金	2016-06	0	2,220.00						2,220.00				2,220.00	0.00	
12	职工	代缴失业保险金	2016-06	0	348.74						348.74				348.74	0.00	
	内部单位小计				186,855.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	186,855.65				186,855.65	0.00	
	外部单位小计																
	合计				186,855.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	186,855.65				186,855.65	0.00	
	减:坏账准备																
	减:评估风险损失																
	净额				186,855.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	186,855.65				186,855.65	0.00	

非流动资产评估汇总表

评估基准日:2016年6月30日

表4

金额单位:人民币元

被评估单位名称: 郑州航空港汇港发展有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	384,412.57	369,656.00	-14,756.57	-3.84
4-7	在建工程	28,697,509.13	28,697,509.13	0.00	0.00
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
4	合计	29,081,921.70	29,067,165.13	-14,756.57	-0.05

固定资产评估汇总表

评估基准日:2016年6月30日

表4-6

被评估单位名称: 郑州航空港汇港发展有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
4-6-4	固定资产-井巷工程								
	设备类合计	393,206.67	384,412.57	378,880.00	369,656.00	-14,326.67	-14,756.57	-3.64	-3.84
4-6-5	固定资产-机器设备								
4-6-6	固定资产-车辆								
4-6-7	固定资产-其他设备	393,206.67	384,412.57	378,880.00	369,656.00	-14,326.67	-14,756.57	-3.64	-3.84
4-6-8	固定资产-土地								
	固定资产合计	393,206.67	384,412.57	378,880.00	369,656.00	-14,326.67	-14,756.57	-3.64	-3.84
	减: 固定资产减值准备								
	固定资产	393,206.67	384,412.57	378,880.00	369,656.00	-14,326.67	-14,756.57	-3.64	-3.84

股权转让项目

固定资产—其他设备评估明细表

评估基准日:2016年6月30日

表4-6-7

金额单位:人民币元

被评估单位名称:郑州航空港汇港发展有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	存放地点	购置日期	启用日期	折旧年限	账面价值		评估价值		增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%		
1	厨房传菜梯	TTWJ-100	河南豫通电梯有限公司郑州分公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-02	2015-02	5	32,500.00	30,441.63	32,000.00	94	-1.19	
2	电脑	DELL3020MT	戴尔公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-02	2015-02	3	4,300.00	3,846.11	4,200.00	93	1.56	
3	电脑	DELL14M	戴尔公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-02	2015-02	3	4,800.00	4,293.33	4,600.00	93	-0.36	
4	一体机	HP128FN 一体机	惠普公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-02	2015-02	3	2,800.00	2,504.44	2,600.00	93	-3.45	
5	打印机	HP1020	惠普公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-02	2015-02	3	1,300.00	1,162.78	1,200.00	94	-2.99	
6	中控考勤机	中控ace 702	中控太科(上海)电子科技有限公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-02	2015-02	3	1,360.00	1,216.44	880.00	94	-32.01	
7	窗口机	CS3516CB	北京东方圣达科技有限公司	台	2	园博园项目指挥部	2015-02	2015-02	3	2,800.00	2,504.44	2,700.00	94	1.34	
8	网络服务器	CS45410B	北京东方圣达科技有限公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-02	2015-02	3	1,000.00	1,878.33	2,000.00	94	80.00	
9	笔记本电脑	联想ThinkPad E460	联想公司	台	3	综合管理部	2015-04	2015-04	3	14,700.00	13,924.17	12,300.00	96	-14.15	
10	电脑	DELL 3020MT(20寸液晶屏)	戴尔公司	台	2	综合管理部	2015-04	2015-04	3	8,500.00	8,051.39	7,200.00	96	-14.15	
11	电脑	DELL 3021MT	戴尔公司	台	2	综合管理部	2015-04	2015-04	3	7,000.00	6,630.56	7,000.00	96	1.35	
12	索尼摄像机	索尼HX-100摄像机	索尼公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	3	14,600.00	14,214.72	13,400.00	97	-8.56	
13	DELL一体机	V3340 一体机 (R1636B G3240/4G500/23"R7A2659/3NBD/Wiredk)	戴尔公司	台	6	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	3	4,630.00	4,507.82	4,600.00	97	-1.02	
14	DELL台式机	3020MT(i3-4160/4G500G/DVDRW/20"显示器)	戴尔公司	台	2	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	3	21,960.00	21,380.50	21,600.00	97	-2.00	
15	惠普打印机	惠普128FN	惠普公司	台	2	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	3	4,240.00	4,128.11	2,900.00	97	-31.86	
16	会议桌	2400*1200*760	河南泰祺实业有限公司	张	1	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	5	2,400.00	2,362.00	2,350.00	98	-2.50	
17	会议椅	黑色常规	河南泰祺实业有限公司	把	8	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	5	2,080.00	2,047.07	2,080.00	98	-0.44	
18	办公桌	1400*700*760	河南泰祺实业有限公司	张	1	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	5	1,100.00	1,082.58	1,100.00	98	-0.42	
19	办公桌	1200*700*760	河南泰祺实业有限公司	张	72	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	5	75,600.00	74,403.00	72,000.00	98	-7.17	
20	会议桌	1200*400*750	河南泰祺实业有限公司	张	2	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	5	1,100.00	1,082.58	1,000.00	98	-9.48	
21	班前椅	黑色常规	河南泰祺实业有限公司	把	80	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	5	16,000.00	15,746.67	16,000.00	98	-0.42	
22	文件柜	1850*900*390	河南泰祺实业有限公司	个	18	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	5	10,440.00	10,274.70	10,080.00	98	-3.86	
23	更衣柜	四门	河南泰祺实业有限公司	个	2	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	5	1,160.00	1,141.63	1,160.00	98	-0.41	
24	电脑	DELL3020MT台式机 (i3-4160/4G500G/DVDRW/20")	戴尔公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	3	3,660.00	3,563.42	3,600.00	97	-2.00	
25	消毒柜	ZTD-910	中牟县鑫发酒店用具商行	台	1	综合管理部	2015-05	2015-05	3	1,450.00	1,427.04	1,400.00	97	-4.84	
26	打印机	HP128a	惠普公司	台	1	园博园项目指挥部	2015-05	2015-05	3	1,120.00	1,090.44	1,100.00	98	-1.14	
27	激光打印复印扫描一体机	理光3554SPA3	理光公司	台	1	综合管理部	2015-06	2015-06	3	18,376.07	18,376.07	18,000.00	99	-3.03	
28	激光彩色打印机	佳能C3320/LA3配备工作台输稿器	佳能公司	台	1	综合管理部	2015-06	2015-06	3	14,102.56	14,102.56	14,100.00	99	-1.02	
29	打印机	佳能229DWA4打印复印扫描传真一体机	佳能公司	台	3	综合管理部	2015-06	2015-06	3	8,923.08	8,923.08	8,700.00	99	-3.48	
30	沙发	一天一小	郑州佰瑞办公家具有限公司	套	3	综合管理部	2015-06	2015-06	5	3,800.00	3,800.00	3,800.00	99	-1.00	
31	茶几	1200*600	郑州佰瑞办公家具有限公司	套	1	综合管理部	2015-06	2015-06	5	1,140.00	1,140.00	1,140.00	99	-0.96	
32	板台	2200*1000*760	郑州佰瑞办公家具有限公司	套	2	综合管理部	2015-06	2015-06	5	4,000.00	4,000.00	3,800.00	99	-5.99	
33	书柜	2400*400*2000	郑州佰瑞办公家具有限公司	组	2	综合管理部	2015-06	2015-06	5	4,000.00	4,000.00	4,000.00	99	-1.00	
34	转椅	常规	郑州佰瑞办公家具有限公司	把	2	综合管理部	2015-06	2015-06	5	1,400.00	1,400.00	1,400.00	99	-1.00	
35	会议桌	1800*800*750	郑州佰瑞办公家具有限公司	张	1	综合管理部	2015-06	2015-06	5	580.00	580.00	560.00	99	-4.48	
36	主管桌	1800*800*750	郑州佰瑞办公家具有限公司	套	4	综合管理部	2015-06	2015-06	5	5,600.00	5,600.00	5,400.00	99	-4.54	
37	转椅	常规	郑州佰瑞办公家具有限公司	把	4	综合管理部	2015-06	2015-06	5	2,320.00	2,320.00	2,297.00	99	-0.99	
38	五门更衣柜	970*390*1800	郑州佰瑞办公家具有限公司	组	2	综合管理部	2015-06	2015-06	5	3,850.00	3,850.00	3,780.00	99	-2.81	
39	中二斗	850*390*1800	郑州佰瑞办公家具有限公司	组	4	综合管理部	2015-06	2015-06	5	1,100.00	1,100.00	1,099.00	99	-1.00	
40	上玻下门	850*390*1800	郑州佰瑞办公家具有限公司	组	4	综合管理部	2015-06	2015-06	5	2,200.00	2,200.00	2,200.00	99	-1.00	
41	会议椅	常规	郑州佰瑞办公家具有限公司	把	25	综合管理部	2015-06	2015-06	5	5,070.00	5,070.00	4,991.00	99	-3.53	
42	转椅	常规	郑州佰瑞办公家具有限公司	把	10	综合管理部	2015-06	2015-06	5	2,800.00	2,800.00	2,800.00	99	-1.00	
43	办公桌	1400*700*750	郑州佰瑞办公家具有限公司	套	11	综合管理部	2015-06	2015-06	5	7,150.00	7,150.00	7,079.00	99	-0.99	
44	茶几	600*600	郑州佰瑞办公家具有限公司	个	1	综合管理部	2015-06	2015-06	5	200.00	200.00	200.00	99	-1.00	

股权转让项目

固定资产—其他设备评估明细表

评估基准日:2016年6月30日

表4-6-7

金额单位:人民币元

被评估单位名称:郑州航空港区港发展有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	存放地点	购置日期	启用日期	折旧年限	账面价值		评估价值		增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%		
45	茶几	600*500	郑州阿满办公家具有限公司	个	1	综合管理部	2016-06	2016-06	5	150.00	150.00	150.00	99	149.00	-0.67
46	衣橱架	常规	郑州阿满办公家具有限公司	个	6	综合管理部	2016-06	2016-06	5	1,080.00	1,080.00	1,069.00	99	1,069.00	-1.02
47	办公桌	1200*600*750	郑州阿满办公家具有限公司	套	1	综合管理部	2016-06	2016-06	5	450.00	450.00	446.00	99	446.00	-0.89
48	沙发	长沙	郑州阿满办公家具有限公司	个	1	综合管理部	2016-06	2016-06	5	1,200.00	1,200.00	1,188.00	99	1,188.00	-1.00
49	四门档案柜	850*390*1800	联想公司	台	2	综合管理部	2016-06	2016-06	5	1,650.00	1,650.00	1,634.00	99	1,634.00	-0.97
50	笔记本电脑	联想ThinkPad E460 I5	戴尔公司	台	4	综合管理部	2016-06	2016-06	3	8,376.06	8,376.06	8,200.00	99	8,118.00	-3.08
51	台式电脑	DELL 3020MT(20寸液晶屏)	戴尔公司	台	2	综合管理部	2016-06	2016-06	3	9,658.12	9,658.12	9,600.00	99	9,504.00	-1.60
52	台式电脑	DELL7020MT(24寸升降旋转显示器)	戴尔公司	台	2	综合管理部	2016-06	2016-06	3	14,529.92	14,529.92	14,400.00	99	14,256.00	-1.89
53	显示器	DELL 20寸液晶屏	戴尔公司	台	1	综合管理部	2016-06	2016-06	3	1,282.06	1,282.06	1,267.00	99	1,267.00	-1.17
54	平板电脑	Microsoft微软 Surface Pro4 I5中文版128GB 平板电脑	Microsoft	台	1	综合管理部	2016-06	2016-06	3	5,811.96	5,811.96	5,742.00	99	5,742.00	-1.20
55	一炒一温	郑州市管城区鼎峰厨具商行	郑州市管城区鼎峰厨具商行	台	1	综合管理部	2016-06	2016-06	5	6,600.00	6,600.00	6,534.00	99	6,534.00	-1.00
56	四门全钢冰箱	西门	郑州市管城区鼎峰厨具商行	台	1	综合管理部	2016-06	2016-06	5	2,950.00	2,950.00	2,921.00	99	2,921.00	-0.98
57	540消毒柜	540消毒柜(大号)	郑州市管城区鼎峰厨具商行	台	1	综合管理部	2016-06	2016-06	5	1,550.00	1,550.00	1,500.00	99	1,485.00	-4.19
58	380消毒柜	380消毒柜(中号)	郑州市管城区鼎峰厨具商行	台	1	综合管理部	2016-06	2016-06	5	600.00	600.00	580.00	99	574.00	-4.33
59	吉德S50全自动财务装订机	5.2*30cm	上海文德文体用品有限公司	台	1	计划财务部	2016-06	2016-06	5	1,006.84	1,006.84	1,000.00	99	990.00	-1.67
60	抽油烟机	不锈钢抽油烟机	郑州沙之源环保设备有限公司	台	1	综合管理部	2016-06	2016-06	5	6,000.00	6,000.00	6,000.00	99	5,940.00	-1.00
合 计										393,206.67	384,412.57	378,880.00		369,656.00	-3.84

被评估单位填表人:王艳玮
填表日期:2016年7月20日

在建工程评估汇总表

评估基准日:2016年6月30日

表4-7

被评估单位名称: 郑州航空港汇港发展有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-7-1	在建工程-土建工程				
4-7-2	在建工程-设备安装工程				
4-7-3	在建工程-待摊投资	28,697,509.13	28,697,509.13	0.00	0.00
4-7	在建工程合计	28,697,509.13	28,697,509.13	0.00	0.00
	减: 在建工程减值准备				
	在建工程净额	28,697,509.13	28,697,509.13	0.00	0.00

在建工程—待摊投资评估明细表

评估基准日:2016年6月30日

表4-7-3

金额单位: 人民币元

被评估单位名称: 郑州航空港汇港发展有限公司

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	账面价值	评估值	增值率%	备注
1	园博园项目A区	2016-02	2017-09				
1-1	建设单位管理费			2,751,631.00	2,751,631.00	0.00	
1-2	工程前期费用			25,871,456.26	25,871,456.26	0.00	
	其中: 勘察设计费			24,913,415.00	24,913,415.00	0.00	
	报批报建费			186,600.00	186,600.00	0.00	
	三通一平费			617,440.00	617,440.00	0.00	
	临时设施费			154,001.26	154,001.26	0.00	
1-3	财务费用			47,491.89	47,491.89	0.00	
1-4	税费-印花税			24,220.28	24,220.28	0.00	
2	苑陵故城项目	2016-06	2017-09				
2-1	建设单位管理费			2,644.89	2,644.89	0.00	
2-2	其他			64.81	64.81	0.00	
	合 计			28,697,509.13	28,697,509.13	0.00	

流动负债评估汇总表

评估基准日:2016年6月30日

表5

被评估单位名称: 郑州航空港汇港发展有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	-13,083.18	-13,083.18	0.00	0.00
5-8	应付利息	24,166.67	24,166.67	0.00	0.00
5-9	应付股利 (应付利润)				
5-10	其他应付款	71,841,089.50	71,841,089.50	0.00	0.00
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
5	流动负债合计	91,852,172.99	91,852,172.99	0.00	0.00



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410000072672631R

(1-2)

名称 河南投资集团控股发展有限公司
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
 住所 郑州航空港区四港联动大道东方港汇中心写字楼409
 法定代表人 朱红兵
 注册资本 伍仟万圆整
 成立日期 2013年06月25日
 营业期限 长期
 经营范围 城市基础设施及配套项目(含一级土地开发)的投资;城市服务性项目(学校、医院等)的投资;投资管理。(以上经营范围凡需审批的,未获批准前不得经营)
 (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)





营业执照

注册号 410195000020993

名称	郑州航空港汇港发展有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	郑州航空港区金融广场6楼608室
法定代表人	张尽杰
注册资本	壹仟万圆整
成立日期	2015年07月16日
营业期限	2015年07月16日至2045年07月15日
经营范围	城市基础设施及配套项目的建设及管理；城市绿化及公共设施的建设及管理；土石方工程及建筑工程。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后 方可开展经营活动)



登记机关



2015年07月16日

请于每年1月1日至6月30日通过企业
信用信息公示系统报送年度报告

河南投资集团控股发展有限公司

承 诺 函

河南求实资产评估有限公司：

因股权转让事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的郑州航空港汇港发展有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

河南投资集团控股发展有限公司(印章)

法定代表人（签章）

年 月 日



郑州航空港汇港发展有限公司

承 诺 函

河南求实资产评估有限公司：

因 股权转让 事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的我单位股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

郑州航空港汇港发展有限公司(印章)

法定代表人 (签章)



年 月 日

资产评估师承诺函

河南投资集团控股有限公司：

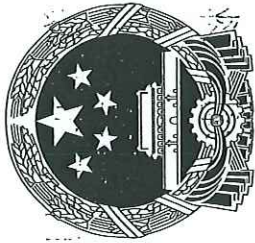
受贵公司的委托，我们对你单位拟转让其所持有的郑州航空港汇港发展有限公司的全部股权(50%)，对该经济行为所涉及的郑州航空港汇港发展有限公司股东全部权益以2016年6月30日为基准日进行了评估，形成资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签字盖章



2016年7月24日



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 41020135
批准机关: 河南省国有资产管理局
发证日期: 2007年7月9日

机构名称	河南求实资产评估有限公司
办公地址	郑州市经八路17号苹果 工社三楼
首席合伙人 (法定代表人)	杨晓霞
批准文号	豫国资评函(1999)34号

资产评估范围:

固定资产、流动资产、无形资产、
其它资产

20105014

河南省国有资产管理局

2007年7月9日



营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 914101057191727788

(1-1)

名 称	河南求实资产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	郑州市经八路17号苹果工社三楼
法定代表人	杨晓霞
注册 资 本	伍佰万圆整
成 立 日 期	2000年02月16日
营 业 期 限	长期
经 营 范 围	流动资产评估, 固定资产评估, 无形资产评估、其它资产评估; 土地估价工作, 资产评估司法鉴定。 (上述范围按资质证许可的范围经营) (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登 记 机 关



201年 03月 22 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 41000828



姓名: 李春玲

性别: 女

身份证号: 410123710125064

机构名称: 河南求实资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月5日

初次注册时间: 2000年2月23日

本人签名:

本人印鉴:

检验登记



2016年5月3日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 41130081



姓名: 代伟

性别: 女

身份证号: 41010519810730382X

机构名称: 河南求实资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年12月31日

初次注册时间: 2013年12月30日

本人签名:

代伟

本人



检验登记



(盖章)

2015年3月4日



2016年5月3日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日