

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
评估说明

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

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 资产评估说明.....	4
第一章 评估对象与评估范围说明.....	4
一、评估对象与评估范围.....	4
二、企业申报的实物资产情况.....	4
三、无形资产情况.....	5
四、企业申报的表外资产情况.....	5
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	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 评估技术说明.....	8
一、流动资产评估技术说明.....	8
二、固定资产-机器设备评估技术说明.....	10
三、在建工程评估技术说明.....	14
四、流动负债评估技术说明.....	16
第四章 评估结论及分析.....	19
一、评估结论.....	19
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	20
三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	20
附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	21

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本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

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

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是郑州航空港汇港发展有限公司股东全部权益。

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。

评估范围内的资产、负债账面价值业经河南立信兴豫会计师事务所有限公司审计。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：机器设备和在建工程。实物资产的类型及特点如下：

1.机器设备

机器设备主要为其他设备，包括电脑、办公家具、打印机、复印机等资产，申报的电脑、办公家具、打印机、复印机等设备购置于 2016 年 2 月至 2016 年 6 月之间，主要用于企业的日常办公，目前均使用正常。

2.在建工程

在建工程主要为待摊投资，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。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，预计2017年9月完工。

三、无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

无。

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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分了财务综合组和机器设备组 2 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2016 年 7 月 20 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

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明细表

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明细表，以做到：账、表、实相

符。

二、影响资产核实的事项及处理方法

未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，评估人员未发现资产异常状况，申报资产账、表、实相符。

第三章 评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款和其他应收款。上述资产在评估基准日的账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	71,401,953.55
预付账款	1,181,442.09
其他应收款	186,855.65
流动资产合计	72,770,251.29

(二)核实过程

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和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使总金额相符；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、往来合同与发票，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了预付账款和

其他应收款的形成原因客户构成及资信情况、坏账准备计提的政策等。

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

货币资金主要为银行存款。

评估基准日银行存款审计后账面价值 71,401,953.55 元，全部为人民币存款。核算内容为企业在中信银行股份有限公司郑州金水路支行和中原银行股份有限公司郑州航空港区支行的 2 户人民币存款。

评估人员采用银行对账单核实评估基准日的存款余额，如有未达账项则核实银行存款余额调节表，若余额平衡，以核实审计后的账面价值作为评估值。

评估人员取得了评估范围内的每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，没有发现影响净资产的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。

银行存款评估值为 71,401,953.55 元，无评估增减值。

2.预付账款

评估基准日预付款项账面余额 1,181,442.09 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的房屋租赁费、空调采购款、电费等款项。评估基准日未计提预付账款坏账准备，预付款项账面净额 1,181,442.09 元。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额预付款项进行了核实，对部分合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以审计后的账面价值作为评估值。

预付款项评估值为 1,181,442.09 元，无评估增减值。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款审计后账面余额 186,855.65 元，核算内容为被评估单位租赁房屋缴纳的押金、代缴员工保险等。未计提坏账准备，其他应收款账面余额 186,855.65 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位的资信情况等。按照重要性原则，对其他应收款相应的记账凭证进行了抽查并进行了函证，该笔应收款项为有充分证据表明可以全额回收的应收账款，故以审计后账面余额作为评估值。

其他应收款评估值为 186,855.65 元，无评估增减值。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	71,401,953.55	71,401,953.55	0.00	0.00
预付账款	1,181,442.09	1,181,442.09	0.00	0.00
其他应收款	186,855.65	186,855.65	0.00	0.00
合 计	72,770,251.29	72,770,251.29	0.00	0.00

流动资产评估值为 72,770,251.29 元，无评估增减值。

二、固定资产-机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产全部为其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
设备合计	393,206.67	384,412.57
其他设备	393,206.67	384,412.57

(二)机器设备概况

1.基本情况

纳入评估范围的设备主要为其他设备。包含为电脑、打印机、复印机、办公家具等，企业对其他设备定期检修，日常保养情况良好，设备购置于2016年2月至2016年6月之间，整体使用状况正常。

2.设备的管理与维护保养

企业对设备有严格的管理制度，由专人进行统一的管理维护。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

经了解，其他设备的账面原值主要由设备购置价等构成。

(2)折旧方法

被评估单位现有设备类资产采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率。

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率
其他设备	3-5	5%	19.00%-32.33%

(三) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类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和填写设备类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设备类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使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同。

3.现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、

数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，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，撰写设备类资产评估技术说明。为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《机器设备状况调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

(四)评估方法

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，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。

(五)评估案例

案例一：激光打印复印扫描一体机(表 4-6-7，序号 27)

型号：理光 3554SPA3

生产厂家：理光公司

购置日期：2016 年 06 月

启用日期：2016 年 06 月

账面原值：18,376.00 元

账面净值：18,376.00 元

数量：1 台

主要技术参数：

复印速度：黑白(A4 横向)：35 页/分

首页复印时间：黑白：4.9 秒

分辨率：600dpi

内存容量：1.5GB

预热时间：23 秒

硬盘容量：160G(标配)

纸张容量：标准：1,200 页 最大：4,400 页

纸张尺寸：A6-A3

纸张重量：标配纸盘：60-256g/m² 手送纸盘：60-300g/m² 选购纸盘：60-256g/m² 双面器：60-169g/m²

体积(宽*深*高)：标准：670mmX677mmX760mm 带双层供纸盒：670mmX677mmX1020mm

连续复印张数(张)：1-999 页

打印速度：黑白(A4 横向)：35 页/分

分辨率：最大 1,200X1,200dpi

界面：标准：以太网(10Base-TX/100Base-TX),USB2.0,USB HOST 选购：以太网(1000Base-T),IEEE1284,USB2.0 SD,IEEE802.11g

网络协议：TCP/IP(IPV4,IPV6),IPX/SPX,AppleTalk(AutoSwitching)

扫描速度：黑白(A4 横向/200dpi):51 页/分 彩色(A4 横向/200dpi):51

页/分

扫描文件格式: PDF,TIFF,IPEG,高压缩 PDF

最大原稿尺寸: A3

2.重置全价的确定

(1)重置全价的确定

经向代理商询价,该设备无需安装,市场价约为 18,000.00 元(包含运杂费),故该设备重置全价为设备购置价 18,000.00 元。

3.综合成新率的确定

评估人员对该设备进行了详细的勘察,据设备操作人员反映,该设备外观清洁,运行平稳,无变形现象。结合以上现场勘察情况,评估人员、企业设备管理人员、操作人员等综合认定,该设备 2016 年 6 月 1 日投入使用,截止 2016 年 6 月 30 日,已使用 0.08 年,该设备尚可使用 6 年,则该设备的成新率为:

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 6 / (6 + 0.08) \times 100\% \\ &= 99\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 18,000.00 \times 99\% \\ &= 17,820.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

激光打印复印扫描一体机评估值为 17,820.00 元。

(六) 评估结论

1.机器设备评估结果及增减值情况如下表:

设备类资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
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
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

2.评估增减值原因分析:

设备类资产评估原值与账面原值相比,减值 14,326.67 元,减值率

3.64%；评估净值与账面净值相比，减值 14,756.57 元，减值率 3.84%。增减值的主要原因为：(1)电子设备技术更新较快，产品价格逐年下降，形成原值减值；(2)2016 年 6 月购置的电子设备及其他设备未计提折旧，评估时考虑成新率，形成评估净值减值；(3)部分电子设备企业计提折旧年限短于评估采用的经济寿命年限，形成评估净值减值。

三、在建工程评估技术说明

(一)评估范围及概况

申报评估在建工程账面值为 28,697,509.13 元，主要为待摊投资。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。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，预计 2017 年 9 月完工。

截止评估基准日，园博园 A 区和苑陵故城遗址公园项目账面价值为发生的前期费用。

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，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在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、

金额等特征收集了项目可行性研究报告、项目合同、建设工程竣工验收证书等。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了在建工程账面原值构成等相关会计政策与规定。

(三)评估方法

在建工程采用成本进行评估。对于在评估基准日未完工的项目，由于项目开工时间较短，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。已核实审计后的账面价值确认评估值。

(四)评估结果

在建工程评估值为 28,697,509.13 元，无评估增减值。

四、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债为短期借款、应交税费、应付利息和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	20,000,000.00
应交税费	-13,083.18
应付利息	24,166.67
其他应付款	71,841,089.50
流动负债合计	91,852,172.99

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动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流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最

后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的发票以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了应支付对象的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况。

(三)评估方法

1.短期借款

短期借款审计后账面值 20,000,000.00 元，内容为企业委托河南豫投政府与社会资本合作发展投资基金(有限合伙)向中原银行股份有限公司借入贷款。评估人员核对了借款合同，借款利息企业按月计入财务费用，该笔借款真实，欠款金额无误，评估以经核实后账面值确认评估值。

经上述评估过程，短期借款的评估值 20,000,000.00 元，与账面值相比无差异。

2.应交税费

评估基准日应交税费审计后账面价值-13,083.18 元。核算内容为企业按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：企业代扣代缴的个人所得税、印花税和增值税期末留抵税额等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、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。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为-13,083.18 元。

3.应付利息

评估基准日应付利息审计后账面价值 24,166.67 元。核算内容为企业应付短期借款的利息。

评估人员核对了被评估单位利息计算表和利息支付单据，以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 24,166.67 元。

4.其他应付款。

评估基准日其他应付款审计后账面价值 71,841,089.50 元，核算内容为投标保证金、履约保证金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 71,841,089.50 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00
应交税费	-13,083.18	-13,083.18	0.00	0.00
应付利息	24,166.67	24,166.67	0.00	0.00
其他应付款	71,841,089.50	71,841,089.50	0.00	0.00
流动负债合计	91,852,172.99	91,852,172.99	0.00	0.00

流动负债评估值 91,852,172.99 元，无评估增减值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

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，对郑州航空港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。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

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				
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

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
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

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。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

从评估结论与账面价值相比郑州航空港汇港发展有限公司评估基准日净资产的账面价值为 1,000.00 万元，评估值为 998.53 万元，评估减值 1.47 万元，减值率 0.15%，增减值原因如下：

设备类资产评估原值与账面原值相比，减值 14,326.67 元，减值率 3.64%；评估净值与账面净值相比，减值 14,756.57 元，减值率 3.84%。增减值的主要原因为：(1)电子设备技术更新较快，产品价格逐年下降，形成原值减值；(2)2016 年 6 月购置的电子设备及其他设备未计提折旧，评估时考虑成新率，形成评估净值减值；(3)部分电子设备企业计提折旧年限短于评估采用的经济寿命年限，形成评估净值减值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权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。

附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明

附件一

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位简介

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汇港发展有限公司。

(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06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.股东：河南投资集团控股发展有限公司；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)

10.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区项目规划占地1492亩，位于新港十一路以北、站前大道以西、滨河东路以南，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。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%	

11. 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
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

项目	2015年12月31日	2016年6月30日
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。

二、关于评估目的的说明

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、关于评估对象与范围的说明

(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全部资产和相关负债，具体包括流动资产、固定资产、在建工程等，总资产账面价值为10,185.22万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为9,185.22万元；净资产账面价值1,000.00万元。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

评估基准日是距离评估目的实现较近的日期，由委托方确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产及负债清查情况的说明

(一)资产及负债核实范围的说明

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

(二)清查核实工作的组织、时间计划、实施方案

1.组织：2016 年 7 月 20 日，郑州航空港汇港发展有限公司对资产核实工作做了具体安排。此次资产核实是在郑州航空港汇港发展有限公司财务部牵头、其他各职能部门及评估师一起协同完成的。核实过程中，主要分财务组和综合组，对郑州航空港汇港发展有限公司的资产进行核实。

2.时间计划及实施方案：7 月 20 日至 7 月 20 日为资产核实阶段，各核实小组深入现场，进行现场勘查盘点：

(1)财务综合组人员对企业账面内的往来债务进行逐笔查账，并配合评估师一起对重大往来款项进行函证；

(三)资产清查核实结果

通过此次资产清查核实，结论如下：

企业申报资产和负债的数量及金额均与实际相符，账、表、实一致。

此次资产清查是评估师在郑州航空港汇港发展有限公司财务部牵头、其他各职能部门一起协同配合下完成的。

通过此次资产清查，进一步摸清了家底，健全了制度，完善了账册，确保了公司资产核算的真实、完整、准确。

七、资料清单

- (一)资产评估、清查登记表(由评估机构出具样式);
- (二)资产与负债清查结果;
- (三)相关经济行为的批文;
- (四)会计报表(前三年资产负债表及损益表);
- (五)重大合同、协议等;
- (七)其他与评估资产相关的资料。

(此页无正文)

委托方(盖章): 河南投资集团控股发展有限公司



法定代表人(签章):



年 月 日

(此页无正文)



被评估单位（盖章）：郑州航空港汇港发展有限公司

法定代表人（签章）：



年 月 日