

郑州泰禾润通置业有限公司拟收购
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司部分股权
涉及的郑州中盟文化生态旅游开发有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告

国融兴华评报字[2017]第 020118 号

(共一册第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017 年 6 月 20 日

评估报告目录

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.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	21
十四、评估机构和资产评估师签章.....	22
附件.....	23

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及负债由委托方、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，以及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了必要的现场调查；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。

郑州泰禾润通置业有限公司拟收购
郑州中盟文化生态旅游开发有限公司部分股权
涉及的郑州中盟文化生态旅游开发有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告摘要

国融兴华评报字[2017]第 020118 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受泰禾集团股份有限公司的委托,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,采用公认的评估方法,按照必要的评估程序,对郑州中盟文化生态旅游开发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:

一、评估目的: 郑州泰禾润通置业有限公司拟收购郑州中盟文化生态旅游开发有限公司部分股权,本次评估是对该经济行为所涉及的郑州中盟文化生态旅游开发有限公司股东全部权益价值进行评估,为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围: 评估对象为郑州中盟文化生态旅游开发有限公司股东全部权益价值;评估范围为截至 2017 年 5 月 31 日的全部资产及负债,主要为流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、递延所得税资产)、流动负债。

三、价值类型: 市场价值。

四、评估基准日: 2017 年 5 月 31 日。

五、评估方法: 本项目采用资产基础法进行评估。

六、评估结论: 截止评估基准日 2017 年 5 月 31 日,在持续经营条件下,郑州中盟文化生态旅游开发有限公司股东全部权益价值为 87,374.66 万元。

其中,郑州中盟文化生态旅游开发有限公司目前的在售项目:“郑州高新区理想名家项目”相关资产及相关负债账面值为: -5,645.47 万元,评估值: 236.00 万元。

本次评估在确定郑州中盟文化生态旅游开发有限公司的股东全部权益价值时,未考虑控股权的溢价,亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

七、特别事项说明

截止评估基准日，中盟上街院子开发项目范围内的位于上街区万泉河路以南、峨眉路以东的土地使用权，土地使用证编号为上国用（2015）第 47 号，面积为 66948.62 平方米，用途为城镇住宅，使用权终止日期为 2085 年 1 月 12 日。该宗土地已设置抵押担保，担保金额为 5,000.00 万元。

该地块已于 2017 年 6 月 13 日解除抵押。

八、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 5 月 31 日至 2018 年 5 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

九、评估报告日：本评估报告日为 2017 年 6 月 20 日。

以上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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

郑州泰禾润通置业有限公司拟收购
郑州中盟文化旅游开发有限公司部分股权
涉及的郑州中盟文化旅游开发有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 020118 号

泰禾集团股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对郑州泰禾润通置业有限公司拟收购郑州中盟文化旅游开发有限公司（以下简称“中盟文化”）部分股权行为所涉及的中盟文化股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

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

本评估项目的委托方为泰禾集团股份有限公司，被评估单位为郑州中盟文化旅游开发有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况：

名称：泰禾集团股份有限公司

注册号：91350000155584573M

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：三明市梅列区徐碧

法定代表人：黄其森

注册资本：124445.072 万元

成立日期：1992 年 12 月 29 日

经营范围：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业

的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（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）。

2、历史沿革

泰禾集团股份有限公司（原福建三农集团股份有限公司）经福建省体改委[1992]103号文、闽体改[1992]130号文批准，于1992年12月29日由原福建省三明农药厂为发起人，以定向募集方式设立，公司股本为6,352万元；1995年12月经福建省体改委闽体改[1995]110号文批准，公司扩大股本到8,000万元；1997年经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]291号文及证监发字[1997]319号文批准，于1997年6月18日至20日向社会公开发行人民币普通股4,000万股，并于1997年7月4日在深圳证券交易所上市。1998年5月公司实施1997年度利润分配方案：每10股送1股，公司股份总数增至13,200万股。2000年经中国证监会证监公司字（2000）12号文核准，公司于2000年3月15至30日实施了10配3的配股方案，实际配售2,066.88万股，公司股本增至15,266.88万股；2003年度实施了10转增3的公积金转增股本方案，公司总股本为19,846.94万元；2009年度根据股改方案，公司实施了以资本公积10转3定向增加股本，公司股本增至233,058,538股；2010年2月20日，中国证券监督管理委员会证监许可（2010）213号文核准公司向福建泰禾投资有限公司（以下简称“泰禾投资”）发行新股784,119,455股，新发行股份于2010年9月30日上市。截止2014年12月31日，公司总股本为1,017,177,993股，注册资本为1,017,177,993.00元。根据公司2015年第三次临时股东大会会议决议及中国证监会“证监许可[2015]1812号”文《关于核准泰禾集团股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司发行人民币普通股（A股）227,272,727股，增加注册资本人民币227,272,727.00元，增资后注册资本为人民币1,244,450,720.00元。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：郑州中盟文化生态旅游开发有限公司

统一社会信用代码：91410106090226408G

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：郑州市上街区许昌路52号院2号楼2单元-1-2层

法定代表人：李红建

注册资本：8,100.00 万元

成立日期：2013 年 12 月 24 日

营业期限：2013 年 12 月 24 日至 2023 年 12 月 23 日

经营范围：房地产开发及销售；旅游景区开发信息服务；房屋租赁。

2、历史沿革

(1) 公司设立

郑州中盟文化生态旅游开发有限公司成立于 2013 年 12 月 24 日，成立时注册资本为 2,100.00 万元人民币，是由股东李永来、魏建朝、师永刚、吉明钦共同出资组建的有限责任公司，其中李永来（认缴出资额 1,071.00 万元人民币，占注册资本的 51.00%）、魏建朝（认缴出资额 430.50 万元人民币，占注册资本的 20.50%）、吉明钦（认缴出资额 315.00 万元人民币，占注册资本的 15.00%）、师永刚（认缴出资额 283.50 万元人民币，占注册资本的 13.50%），分别分期于 2013 年 12 月 18 日之前缴足。上述事项已经河南德兴会计师事务所审验，并出具了豫德兴会验字（2013）第 022 号《验资报告》。

股东出资额及持股比例如下表：

投资人	出资额（万元）	出资比例%	出资方式
李永来	1,071.00	51.00%	货币
魏建朝	430.50	20.50%	货币
吉明钦	315.00	15.00%	货币
师永刚	283.50	13.50%	货币
合计	2,100.00	100.00	

(2) 第一次股权变更

2015 年 2 月 10 日，根据郑州中盟文化生态旅游开发有限公司《股东会决议》，股东师永刚将其所持有的郑州中盟文化生态旅游开发有限公司 13.50%的股权转让给河南志强置业有限公司；股东李永来将其所持有的郑州中盟文化生态旅游开发有限公司 50.00%和 1.00%的股权分别转让给河南志强置业有限公司和李红建；股东吉明钦将其所持有的郑州中盟文化生态旅游开发有限公司 15.00%的股权转让给河南志强置业有限公司；股东魏建朝将其所持有的郑州中盟文化生态旅游开发有限公司 20.50%的股权转让给河南志强置业有限公司；转让方均签订了《股权转让协议》。

股东出资额及持股比例如下表：

投资人	出资额（万元）	出资比例%	出资方式
河南志强置业有限公司	2,079.00	99.00	货币
李红建	21.00	1.00	货币
合计	2,100.00	100.00	

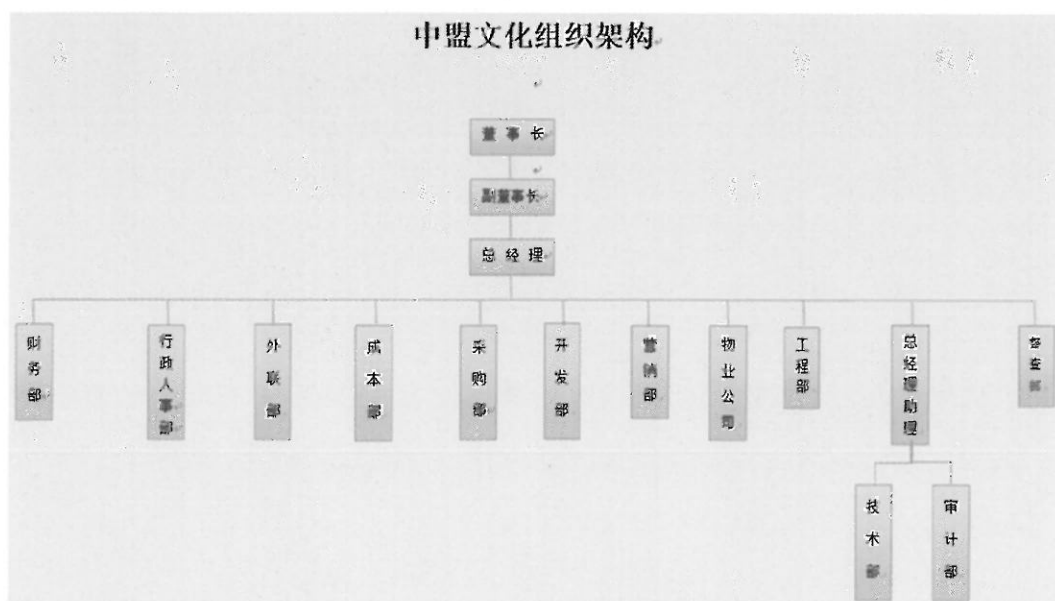
（3）第一次公司增资

2015年4月22日，根据郑州中盟文化生态旅游开发有限公司《股东会决议》，同意公司增加注册资本 6,000.00 万元人民币，增资后的注册资本为 8,100.00 万元人民币，由股东河南志强置业有限公司、李红建于 2015 年 4 月 24 日日之前缴足，其中河南志强置业有限公司（认缴出资额 5,940.00 万元人民币，占注册资本的 99.00%）、李红建（认缴出资额 60.00 万元人民币，占注册资本的 1.00%）。上述增资事项已经河南德兴会计师事务所审验，并出具了豫德兴会验字（2015）第 002 号《验资报告》。

截止评估基准日股东出资额及持股比例如下表：

投资人	出资额（万元）	出资比例%	出资方式
河南志强置业有限公司	8,019.00	99.00	货币
李红建	81.00	1.00	货币
合计	8,100.00	100.00	

3、组织机构情况



4、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营成果

财务指标	2017 年 5 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
------	-----------------	------------------	------------------

总资产（元）	498,139,456.22	377,220,302.70	332,555,331.44
总负债（元）	473,594,141.38	340,377,224.63	268,125,980.54
股东权益（元）	24,545,314.84	36,843,078.07	64,429,350.90
经营成果	2017 年 5 月	2016 年度	2015 年度
营业收入（元）			
利润总额（元）	-14,440,868.54	-27,594,685.39	-16,064,513.27
净利润（元）	-12,297,763.23	-27,586,272.83	-16,086,314.02

（注：以上各年度财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2017]007383 号审计报告。）

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位关系

本次收购方—郑州泰禾润通置业有限公司为委托方—泰禾集团股份有限公司旗下的子公司。

二、评估目的

根据泰禾集团股份有限公司与北京国融兴华资产评估有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》，郑州泰禾润通置业有限公司拟收购郑州中盟文化生态旅游开发有限公司部分股权，本次评估是对该经济行为所涉及的郑州中盟文化生态旅游开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为郑州中盟文化生态旅游开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截至 2017 年 5 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 498,139,456.22 元，其中：流动资产为 491,787,256.18 元，非流动资产为 6,352,200.04 元；负债总额为 473,594,141.38 元，其中：流动负债为 473,594,141.38 元；所有者权益总额为 24,545,314.84 元。详见下表：

2017 年 5 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
------	------	------	------

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	92,467,757.60	短期借款	
应收票据		交易性金融负债	
应收账款		应付票据	
减：坏账准备		应付账款	15,910,848.83
应收款净额		预收款项	156,172,535.00
预付账款	399,239.08	应付职工薪酬	150,000.00
其他应收款	3,794,052.00	应交税费	4,169,219.43
减：坏账准备	39,849.60	应付股利	
其他应收款净额	3,754,202.40	其他应付款	297,191,538.12
存货	386,100,878.05	其他流动负债	
其他流动资产	9,065,179.05	流动负债合计	473,594,141.38
流动资产合计	491,787,256.19	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资		应付债券	
固定资产原价	343,761.04	长期应付款	
其中：设备类	343,761.04	其他非流动负债	
建（构）筑物类		非流动负债合计	
减：累计折旧	101,235.35	负债合计	473,594,141.38
固定资产净额	242,525.69	六、所有者（股东）权益	
其中：设备类	242,525.69	实收资本	81,000,000.00
建（构）筑物类		资本公积	
在建工程		盈余公积	
无形资产	13,076.95	一般风险准备	
长期待摊费用		未分配利润	-56,454,685.16
递延所得税资产	6,096,597.40	归属于母公司所有者权益	
非流动资产合计	6,352,200.04	所有者（股东）权益合计	24,545,314.84
三、资产总计	498,139,456.22	负债和所有者权益总计	498,139,456.22

评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）主要资产的分布情况及特点

1、存货-开发成本

评估范围内的存货-开发成本主要分为两个项目，分别为“中盟上街院子开

发项目”和“郑州高新区理想家园项目”。

(1) “中盟上街院子开发项目”

1) 项目概况

本次评估的中盟上街院子开发项目拥有位于河南省郑州市上街区万泉河路以南、峨眉路以东的城镇住宅用地 5 宗，土地使用权人、土地使用证编号、位置、土地面积、土地用途等详见表《土地登记状况一览表》。截止至评估基准日，除土地使用证编号为上国用（2015）第 47 号的土地使用权有抵押担保，其余委估土地使用权不存在抵押权、担保权、涉诉等他项权利情况。根据被评估单位提供的土地取得缴纳的土地出让金凭证，委估土地的土地出让金已全部缴纳齐全。

土地登记状况一览表

产证编号	土地使用权人	宗地位置	取得日期	终止日期	宗地用途	使用权性质	宗地面积(m ²)
上国用(2015)第 47 号	郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	上街区万泉河路以南、峨眉路以东	2015-10-8	2085-1-12	城镇住宅	出让	66948.62
上国用(2015)第 70 号	郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	上街区万泉河路以南、规划华山路西侧	2015-11-23	2085-3-8	城镇住宅	出让	68177.44
豫(2017)上街区不动产第 0005978 号	郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	万泉河路以南、规划华山路以西	2015-7-20	2085-7-19	城镇住宅	出让	46554.23
豫(2017)上街区不动产第 0005979 号	郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	万泉河路以南、规划华山路以西	2015-7-20	2085-7-19	城镇住宅	出让	68875.13
豫(2017)上街区不动产第 0006512 号	郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	五云路北侧、规划华山路西侧	2016-12-30	2086-12-29	城镇住宅	出让	33272.94

2) 项目技术指标

地块经济技术指标					
总占地面积(m ²)	283828	建筑用地面积(m ²)	283828	总建筑面积(m ²)	413738
建筑物占地面积(m ²)	85148	控规建筑密度	30%	规划建筑密度	30%

计容积率面积 (m ²)	290350	平均容积率	1	围墙周长 (m)	2131
控规绿地率	25%	规划绿地率	30%	建筑限高 (m)	80
道路用地面积合计	沥青路面车行道	砼路面车行道	硬质铺装车行道	硬质铺装广场	硬质铺装人行道
137003	9,280	0	127,723		
绿化用地合计	公共绿地	组团宅间绿化	底层私家花园	体育游乐设施占地	水景占地面积
200957	0	70,957	130,000	0	0

产品构成		层数	建筑面积	可售面积	产品比例	平均每户面积	户数
住宅等销售类	合院别墅	3	87,850	87850	30%	176	500
	叠拼别墅	4	202,500	202500	70%	135	1,500
	小计		290,350	290350	100%		2000
地下建筑面积		车位数	建筑面积	可售			
其中	住宅人防车库	710	31,939	0			
	住宅产权车库	2540	91,449	2540			
	小计	3250	123,388	2540			
地面露天车位		40					
合计		3,290	123,388	2,540			

(2) “郑州高新区理想名家项目”

被评估单位拥有位于河南省高新技术产业开发区药厂街北、西四环东的城镇住宅、商服用地 1 宗，土地使用权人、土地使用证编号、位置、土地面积、土地用途等详见表《土地登记状况一览表》。截止至评估基准日，委估土地使用权不存在抵押权、担保权、涉诉等他项权利情况。根据被评估单位提供的土地取得缴纳的土地出让金凭证，委估土地的出让金已全部缴纳齐全。

土地登记状况一览表

产证编号	土地使用权人	宗地位置	取得日期	终止日期	宗地用途	使用权性质	宗地面积(m ²)
豫(2016)郑州市不动产权第0000202号	郑州中盟文化生态旅游开发有限公司	药厂街北、西四环东	2015-9-26	2085-9-25; 2055-9-25	城镇住宅、商服	出让	10476.31

经过评估人员现场勘查，委估存货—开发成本所涉及的土地使用权地上建有 3 栋成套住宅楼和 2 栋商业服务楼。同时根据被评估单位提供的土地出让合同，

委估土地在取得土地使用权时，合同约定的开发程度为现状土地开发程度。委估宗地在估价期日实际开发程度为“六通一平”（即宗地外通路、通电、通讯、通气、通上水、通下水，宗地内场地平整）。宗地现状处于平整场地阶段，地表地质密实，地形平坦，坡度较小。

2、电子设备：共 73 项，主要为电脑、打印机、空调及办公家具等，分布于公司各办公室使用，有专人负责保管。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的账面记录的无形资产主要为 2 项金蝶软件。

企业未申报未记录的无形资产。

（四）企业申报的账外无形资产状况

企业未申报账外无形资产。

（五）引用其他报告结论的资产情况、数量

本次评估未引用其他报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、《郑州泰禾润通置业有限公司与河南志强置业有限公司关于郑州中盟文化生态旅游开发有限公司之合作协议》；

2、《资产评估业务约定书》。

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[第四十六号])；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 8、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；
- 9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)
- 10、其它相关的法律法规文件。

(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、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 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——业务约定书》(中评协[2007]189 号)；
- 6、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号)；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
- 8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)；
- 9、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号)；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；
- 11、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号)；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)；

13、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；

14、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；

15、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2012〕247号）。

（四）产权依据

- 1、被评估单位提供的《国有土地使用权证》、《不动产权登记证》；
- 2、委托方及被评估单位承诺函；
- 3、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
- 2、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 3、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 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、WIND资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 6、委托方提供的项目经济技术指标、项目开发计划等
- 7、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2017]007383号无保留意见审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限,且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大,适合市场法的可比交易案例和市场参数较少,故本次评估未采用市场法。由于被评估单位是一个房地产开发公司,公司的预期收益受可开发项目的立项限制,公司拿地立项的不确定性,决定房地产企业全部自由现金流预测的不确定,故本次评估未采用收益法。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料,本次评估确定采用资产基础法。

(二) 资产基础法简介

资产基础法即成本加和法,是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据,具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金:对货币资金中的现金、银行存款、其他货币资金的账面金额进行核实,人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项:包括预付款项、其他应收款。对其他应收款,评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上,具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素,以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值;对预付款项具体分析了形成的原因,根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 存货:纳入本次评估范围的存货为郑州中盟文化生态旅游开发有限公司开发的“中盟上街院子开发项目”和“郑州高新区理想家园项目”房地产开发项目所发生的开发支出包括土地出让金费用、土地契税等。根据本次评估目的、房地产开发产品的特点及评估人员所集的资料,确定采用假设开发法评估。

评估人员对待估项目进行了实地勘查,经过现场查看、了解土地状况、收集资料、市场调查等本次评估选择假设开发法进行评估。

假设开发法,又称剩余法、预期开发法、余值法或倒算法(相当于成本法的

倒算)。是在预计估价对象开发完成后的正常交易价格基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等,以价格余额来估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(4) 其他流动资产:在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后,按尚存资产权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 设备

本次对电子设备主要采用重置成本法进行评估,其公式为:

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况,酌情予以估算;部分电子设备直接以市场二手设备价值进行评估。

2) 成新率

主要依据设备的经济使用年限的 40%,加上评估人员现场勘查的基础上,考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%,加权综合确定;对于超期服役设备,只按市场价格给值。

(2) 无形资产—其他无形资产

本次评估范围内的无形资产为其他类无形资产。

评估人员对该企业无形资产的产权状况、使用状况、摊销的正确性进行了验算,了解尚存摊销期,以市场法确定评估价值。

(3) 递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因,为补提往来款的坏账准备和预收账款预计利润所形成的,根据往来款及预收账款的评估情况,递延所得税资产以核实后的账面价值确定评估价值。

3、负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方签订资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围资产开发及利用情况。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、产权权属证明材料等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估项目所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及

相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置及取得过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的资产无影响其持续使用的重大事项。

7、遵循最高最佳利用原则估算委估物市场价值

8、假设委托方提供的项目经济技术指标可以顺利通过项目所在地规划局的审核。

9、假设开发项目融资渠道畅通，不受资金规模限制。

当上述宏观及外部环境的假设、交易假设、特定假设发生变化，对评估产重大影响时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对郑州中盟文化生态旅游开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

截至评估基准日 2017 年 5 月 31 日，在持续经营条件下，郑州中盟文化生态旅游开发有限公司经审计的总资产账面价值 49,813.95 万元，总负债账面价值 47,359.41 万元，所有者权益账面价值 2,454.54 万元。

在持续经营前提下，经资产基础法评估，郑州中盟文化生态旅游开发有限公司总资产评估价值 135,098.56 万元，增值 85,284.61 万元，增值率 171.21%；总负债评估价值 47,359.41 万元，无增减值变化；所有者权益评估价值 87,374.66 万元，增值 84,920.12 万元，增值率 3,459.72 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：郑州中盟文化生态旅游开发有限公司

金额单位：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%
流动资产	49,178.73	134,463.13	84,919.91	172.68
非流动资产	635.22	635.43	0.21	0.03
其中：长期股权投资				
固定资产	24.25	24.40	0.15	0.62
无形资产	1.31	1.37	0.06	4.58
递延所得税资产	609.66	609.66	-	-
资产总计	49,813.95	134,734.07	84,920.12	170.47
流动负债	47,359.41	47,359.41	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	47,359.41	47,359.41	-	-
净资产（所有者权益）	2,454.54	87,374.66	84,920.12	3,459.72

经资产基础法评估，郑州中盟文化生态旅游开发有限公司股东全部权益价值为 87,374.66 万元。

其中，郑州中盟文化生态旅游开发有限公司目前的在售项目：“郑州高新区理想名家项目”相关资产及相关负债账面值为：-5,645.47 万元，评估值：236.00 万元。

本次评估在确定郑州中盟文化生态旅游开发有限公司的股东全部权益价值时，未考虑控股权的溢价，亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

1、截止评估基准日，中盟上街院子开发项目范围拥有的位于上街区万泉路以南、峨眉路以东的土地使用权，土地使用证编号为上国用（2015）第 47 号，面积为 66948.62 平方米，用途为城镇住宅，使用权终止日期为 2085 年 1 月 12 日。该宗土地设置了抵押担保，担保金额为 5,000.00 万元。

该地块已于 2017 年 6 月 13 日解除抵押。

2、2017 年 6 月 2 日，经中盟文化公司第一次股东会通过，同意李红建将持有中盟文化 1.00% 的股份，原始出资 81.00 万元，以 81.00 万元转让给河南志强置业有限公司；本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	实际出资额（万元）	出资比例（%）
河南志强置业有限公司	8100.00	100.00

3、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

4、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（二）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有

关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2017年5月31日至2018年5月30日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 6 月 20 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

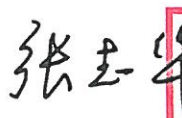
评估机构法定代表人：



资产评估师：

资产评估师：

北京国融兴华资产评估有限责任公司



附件

- 附件一： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件；
- 附件二： 被评估单位基准日审计报告复印件；
- 附件三： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四： 委托方和被评估单位承诺函；
- 附件五： 资产评估师承诺函；
- 附件六： 资产评估师资格证书复印件；
- 附件七： 资产评估机构资格证书复印件；
- 附件八： 资产评估机构营业执照复印件；