本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

郑州绿都地产集团股份有限公司拟转让其持有的郑州绿都商业管理有限公司全部股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 528 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年四月十一日

目 录

声 明.....1

摘 要.....3

资产评估报告.....5

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....5

二、评估目的.....8

三、评估对象和评估范围.....8

四、价值类型.....9

五、评估基准日.....9

六、评估依据.....10

七、评估方法.....11

八、评估程序实施过程和情况.....16

九、评估假设.....18

十、评估结论.....18

十一、特别事项说明.....20

十二、评估报告使用限制说明.....22

十三、资产评估报告日.....23

附 件.....25

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

郑州绿都地产集团股份有限公司拟转让其持有的郑州绿都商业管理有限公司全部股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 528 号

摘　要

中联资产评估集团有限公司接受郑州绿都地产集团股份有限公司的委托，就郑州绿都地产集团股份有限公司拟转让其持有的郑州绿都商业管理有限公司全部股权之经济行为，对所涉及的郑州绿都商业管理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。

评估对象为郑州绿都商业管理有限公司股东全部权益，评估范围是郑州绿都商业管理有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法对郑州绿都商业管理有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出郑州绿都商业管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2018

年 12 月 31 日的评估值为 2,741.59 万元，与账面值 2,733.66 万元比较，评估增值 7.93 万元，增值率 0.29%。

在使用本评估报告结论时，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以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

郑州绿都地产集团股份有限公司拟转让其持有的郑州绿都商业管理有限公司全部股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 528 号

郑州绿都地产集团股份有限公司:

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对郑州绿都地产集团股份有限公司拟转让其持有的郑州绿都商业管理有限公司全部股权之行为涉及的郑州绿都商业管理有限公司股东全部权益在 2018 年 12 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估报告的委托人为郑州绿都地产集团股份有限公司，被评估单位为郑州绿都商业管理有限公司。

（一）委托人概况

公司名称: 郑州绿都地产集团股份有限公司(以下简称“绿都地产”)

注册地址: 河南自贸试验区郑州片区(经开)经开第八大街 69 号行政楼 303 室

法定代表人: 杨张峰

注册资本: 140000.00 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：2002 年 08 月 20 日

统一社会信用代码： 9141010074251254X9

经营范围：房地产开发与经营,房屋租赁;房地产中介服务;企业管理咨询;物业服务;酒店管理;建筑装饰材料、日用百货的批发零售;从事货物及技术的进出口业务。

（二）被评估单位概况

公司名称：郑州绿都商业管理有限公司（以下简称“绿都商业”）

注册地址：郑州市二七区德化街 100 号 B305

法定代表人：赵殿华

注册资本：310.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004 年 11 月 17 日

统一社会信用代码：91410100769453391F

1、历史沿革

绿都商业原名为郑州百年德化商业管理有限公司，是由宇通不动产（河南）有限公司（现更名为：郑州绿都不动产有限公司）和郑州绿都地产集团有限公司于 2004 年 11 月共同出资设立的有限责任公司，2007 年 12 月，郑州百年德化商业管理有限公司更名为绿都商业。

2008 年宇通不动产（河南）有限公司将持有的股权全部转让给州绿都地产集团有限公司（现郑州绿都地产集团股份有限公司）。转让后绿都商业成为绿都地产的全资子公司。转让后股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例
1	郑州绿都地产集团股份有限公司	310.00	100.00%
合计		310.00	100.00%

2、经营范围

商业服务；商业管理；物业管理；房屋租赁；场地租赁；停车场服务；园林绿化工程施工；企业管理咨询；展览展示服务；会务服务；市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内外广告业务；电脑平面设计；生活垃圾清运。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)。

3、资产、财务及经营状况

截止资产评估基准日 2018 年 12 月 31 日，绿都商业资产总额为 4,884.57 万元，负债总额 2,150.91 万元，净资产额为 2,733.66 万元，实现主营业务收入 4,738.24 万元，利润总额 654.50 万元，净利润 482.07 万元。近两年资产、财务状况下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	4,357.50	4,884.57
负债	2,105.91	2,150.91
净资产	2,251.59	2,733.66
项目	2017 年度	2018 年度
主营业务收入	4,672.40	4,738.24
利润总额	985.56	654.50
净利润	718.55	482.07
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计意见	标准无保留审计意见	

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位是委托人的全资子公司。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

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。

二、评估目的

根据2019年3月5日郑州绿都地产集团股份有限公司《郑州绿都商业管理有限公司股权转让沟通会会议纪要》，郑州绿都地产集团股份有限公司拟转让其持有的郑州绿都商业管理有限公司全部股权，为此需进行资产评估，为郑州绿都地产集团股份有限公司相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是绿都商业的股东全部权益。评估范围为绿都商业在基准日的全部资产及相关负债，资产账面资产总额4,884.57万元，负债总额2,150.91万元，净资产额为2,733.66万元。具体包括流动资产3,633.43万元；非流动资产1,251.14万元；流动负债2,150.91万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2018年12月31日的绿都商业资产负债表，评估是在经过审计的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产和长期股权投资。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值223.10万元，占评估范围内总资产的4.57%。主要为构筑物及其他辅助设施、车辆和电子设备。这些资产具有以下特点:

1、实物资产主要分布在绿都商业办公区内;

2、构筑物及其他辅助设施主要为百年德化项目风情购物公园A-B区

连廊、风情购物公园A区西厅改造工程和风情购物公司A区中间改造等。

3、设备类资产

（1）车辆为一辆宇通牌 YTZ5080ZYS20D5 压缩式垃圾车，目前可正常使用。

（2）电子设备主要电子设备主要为电脑、空调、复印机、打印机等办公用电子设备。除部分陈旧设备报废、盘亏外，其他电子设备均正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日，企业无申报或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

截止评估基准日，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估报告中基准日各项资产账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目评估的基准日是 2018 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下:

（一）经济行为依据

《郑州绿都商业管理有限公司股权转让沟通会会议纪要》。

（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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

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

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);

5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号);

6、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(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—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(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.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)资产权属依据

1、《机动车行驶证》;

2、重要资产购置合同或凭证;

3、其他重要资料

(五)取价依据

1.《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);

2.《财政部国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

3.中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

4.其他参考资料。

(六)其它参考依据

1、大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2019]160048号《审计报告》;

2、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第76号);

3、《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。

4、绿都商业申报明细表、盘点明细表;

5、其他参考资料。

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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

绿都商业属于物业管理公司，为商业区商户提供物业管理服务，并取得相应的管理费收入。历史期收入主要包括：1、商业规划区内商铺的物业管理费收入；2、临时商铺的物业管理费收入和租金收入；3、代收水电费收入。临时商铺是由商户搭建的简易商铺，临时商铺面临受城市管理而被拆除的风险，如临时商铺被拆除，将对绿都商业未来经营利润产生较大影响，甚至可能亏损。故企业管理层对未来收益情况难以做出较合理的预测。本次评估不宜采用收益法进行评估。

由于在目前国内相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

(1) 货币资金：均为银行存款。

货币资金的币种均为人民币，以核实后账面值为评估值。

(2) 其他应收款

评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。账龄 3 个月以内（含 3 个月）为 0.00%，3 个月至 1 年（含 1 年）为 10%，1-2 年（含 2 年）为 30%，2-3 年（含 3 年）80%，3 年以上为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

在评估基准日后郑州绿都商业管理有限公司将其持有上海崇绣酒店管理有限公司和上海绣承商业运营管理有限公司的全部股权转让给

上海香置投资有限公司，评估人员查阅了股东会决定、股权转让协议，以核实后的转让金额作为长期股权投资评估值。

(2) 固定资产

1）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产为构筑物及其辅助设施，主要包括百年德化项目风情购物公园 A-B 区连廊、风情购物公园 A 区西厅改造工程和风情购物公司 A 区中间改造等。百年德化风情购物公园是由宇通不动产（河南）有限公司（现更名为郑州绿都不动产有限公司）开发建设，郑州绿都商业管理有限公司提供商业管理服务收取商业服务费用。

评估人员在核实账面值的基础上，根据企业提供设计合同、改造工程施工合同、设备采购合同等搜集到的资料及企业相关人员介绍，这部分资产主要是为百年德化风情购物公园外形改造、吸引客户增加的自动扶梯等装修改造，评估人员收集了装修合同、入账凭证及发票，核实摊销的方法和期限。经核实，上述资产账、表、实相符。考虑到商业区的物业资产产权不归绿都商业所有，本次评估对该部分支出形成的资产按核实后的摊余价值作为评估值。

2）设备类资产

设备类资产包括车辆与电子设备，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

①电子设备

A、重置全价的确定

根据当地市场信息及近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即:

重置全价=购置价(不含税)

B、成新率的确定

在本次评估过程中，采用年限法确定其成新率。公式如下:

成新率=（1-实际已使用年限/经济使用年限）×100%

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

对电子设备中的电力增容部分，该部分资产主要是电缆及人工成本，评估人员收集了电力增容安装合同、入账凭证及发票，核实摊销的方法和期限。经核实，上述资产账、表、实相符。考虑到商业区的物业资产产权不归绿都商业所有，本次评估对该部分支出形成的资产按核实后的摊余价值作为评估值。

②运输车辆

A、重置全价的确定

根据近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费、可抵扣增值税等，确定其重置全价:

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税。

a、现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价;

b、车辆购置税按国家相关规定计取;

c、新车上户牌照手续费等按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机

动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率 =（1－已使用年限／规定使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

(3) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员核对明细账与总账、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、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

（一）评估准备阶段

1、与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估

项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1、听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态、无形资产具体对象及特点等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对设备，查阅了技术资料，通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、根据委估资产的实际状况和特点以及前期尽职调查情况，确定评估的评估方法及具体模型。

9、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就

评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设:

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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。

（二）特殊假设

1、本次评估假设资产评估基准日后国家现行的宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化;

2、绿都商业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化;

3、绿都商业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营;

4、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料

真实、准确、完整;

5、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

资产账面价值4,884.57万元，评估值4,892.50万元，评估增值7.93万元，增值率0.16%。

负债账面价值2,150.91万元，评估值2,150.91万元，无评估增减值。

净资产账面价值2,733.66万元，评估值2,741.59万元，评估增值7.93万元，增值率0.29%。详见下表:

资产评估结果汇总表

被评估单位：郑州绿都商业管理有限公司　评估基准日：2018 年 12 月 31 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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	3,633.43	3,633.43	-	-
2	非流动资产	1,251.14	1,259.07	7.93	0.63
3	其中：长期股权投资	1,000.00	1,000.00	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	223.10	231.03	7.93	3.55
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	递延所得税资产	28.04	28.04	-	-
10	其他非流动资产	-	-	-	
11	**资产总计**	**4,884.57**	**4,892.50**	**7.93**	**0.16**
12	流动负债	2,150.91	2,150.91	-	-

13	非流动负债	-	-	-	
14	**负债总计**	**2,150.91**	**2,150.91**	**-**	**-**
15	**净资产（所有者权益）**	**2,733.66**	**2,741.59**	**7.93**	**0.29**

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

截至资产评估基准日，未发现产权瑕疵事项。

（二）抵押担保事项

截至资产评估基准日，绿都商业无抵押担保等事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告发现重大期后事项如下:

1、根据上海崇绣酒店管理有限公司2019年1月10日股东会决定，绿都商业同意将持有上海崇绣酒店管理有限公司100%股权，以1000.00万元转让给上海香置投资有限公司，上海香置投资有限公司同意按此价格及金额购买上述股权，股权转让于2019年1月10日完成。

2、根据上海绣承商业运营管理有限公司2019年1月10日股东会决定，绿都商业同意将持有上海绣承商业运营管理有限公司100%股权，以 0.00 元转让给上海香置投资有限公司，上海香置投资有限公司同意按此价格及金额购买上述股权，股权转让于2019年1月10日完成。

3、财政部、税务总局、海关总署于2019年3月20日发布了《关于深化增值税改革有关政策的公告化增值税改革有关政策的公告化增值税改革有关政策的公告化增值税改革有关政策的公告化增值税改革

有关政策的公告》(2019 年第 39 号),自 2019 年 4 月 1 日开始实施。未考虑该税收政策对评估结果产生的影响。

4、根据郑州绿都商业管理有限公司 2019 年 4 月 1 日股东会决定,将郑州绿都商业管理有限公司截止 2018 年 12 月 31 日未分配利润中 2,200.00 万元分配给其股东郑州绿都地产集团股份有限公司。未考虑该事项对评估结果的影响。

(五)其他需要说明的事项

1、评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人和被评估单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料,被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供,被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产

实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评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专业人员不承担责任;

(三)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;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证;

(五)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 12 月 31 至 2019 年 12 月 30 日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一九年四月十一日。

（此页以下无正文）

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一九年四月十一日

附　件

1. 经济行为文件;
2. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2019]160048 号《审计报告》 (复印件);
3. 委托人和被评估单位法人营业执照复印件;
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件;
5. 委托人及被评估单位承诺函;
6. 签名资产评估师的承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估机构备案文件(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司法人营业执照（复印件);
9. 签名资产评估师职业资格证书登记卡（复印件);
10. 资产评估明细表。