

中威正信（北京）资产评估有限公司

Zhong Wei Zheng Xin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

河南双汇投资发展股份有限公司拟转让所持河南双汇地产有
限公司 90%股权所涉及的河南双汇地产有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

中威正信评报字（2020）第 12009 号

中国·北京

BEIJING CHINA

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4111020007411601202000013

资产评估报告名称： 河南双汇投资发展股份有限公司拟转让所持河南双汇地产有限公司 90%股权所涉及的河南双汇地产有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中威正信评报字（2020）第12009号

资产评估机构名称： 中威正信（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 金涛（资产评估师）、丁曼（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
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概况....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、评估报告日.....	28
附件目录.....	29

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本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评估对象可实现价格的保证。

五、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、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。

五、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签章确认；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。

六、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、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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、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，评估报告使用人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。

河南双汇投资发展股份有限公司拟转让所持河南双汇地产有限公司 90%股权所涉及的河南双汇地产有限公司 股东全部权益价值资产评估报告摘要

中威正信评报字（2020）第12009号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受河南双汇投资发展股份有限公司（以下简称：“双汇发展”）的委托，参考有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对双汇发展拟转让所持河南双汇地产有限公司（以下简称：“双汇地产”）90%股权所涉及的河南双汇地产有限公司股东全部权益在2020年5月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：河南双汇投资发展股份有限公司

二、被评估单位：河南双汇地产有限公司

三、评估目的：通过对双汇地产申报的全部资产及负债进行评估，以确定其股东全部权益的市场价值，为双汇发展拟实施股权转让事宜提供价值参考。

四、评估对象：本次评估对象为河南双汇地产有限公司经审计后股东全部权益。

五、评估范围：本次评估范围是双汇地产截止2020年5月31日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即资产总额为52,700.58万元，负债43,504.38万元，净资产9,196.20万元。

六、价值类型及其定义：本次资产评估确定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。

七、评估基准日：2020年5月31日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

八、评估方法：资产基础法和收益法。

九、评估结论：

在评估基准日2020年5月31日，双汇地产申报评估资产总额为52,700.58万元，负债43,504.38万元，净资产9,196.20万元；采用资产基础法的评估结果为26,187.50万元，收益法评估结果为25,497.88万元，本次选用资产基础法的评估结果作为双汇地产股东全部权益的评估值。

十、特别事项说明

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，确定的资产市场价值，没有考虑将来可能承担的特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑

国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

(二) 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断。

(三) 双汇金尊府项目售楼部现已建成, 建筑面积894.44平方米; 示范区展示中心及中国双汇集团总部建设指挥中心已建成, 建筑面积2,469.67平方米, 现作为河南双汇地产有限公司金誉府项目售楼部及办公场所。截止评估基准日, 上述两栋楼办理了临时规划许可证, 被评估单位期后将补办相关正式手续, 并作为商业用房在项目清盘后对外销售。本次评估假设企业可按规定补办手续, 按商业可售房产进行了评估, 没有考虑可能存在的瑕疵事项对评估结果的影响。

(四) 双汇人才公寓项目除10#楼已办理预售许可证外, 其他各在建或拟建物业均尚未办理预售许可证。本次评估对已办预售许可证项目, 按预售许可证登记面积为基础进行清查评估; 对未办预售许可但已办理规划许可证的项目, 本次根据规划许可证面积, 参考双汇华府和金尊府项目预售面积占规划面积的比例对规划许可证面积进行调整, 并按调整后的面积为基础进行清查评估; 对尚未取得规划许可证的双汇人才公寓(西)项目的车库, 本次按项目可研预算中车库面积及个数为基础进行清查评估。

(五) 本评估项目未考虑由于具有控制权或缺乏控制权可能产生的溢价或折价, 也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(六) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

十一、评估结论使用有效期: 本次评估结论使用的有效期限为一年, 有效期从评估基准日开始计算。即从2020年5月31日至2021年5月30日, 该评估结论有效。

十二、评估报告日: 本评估项目的报告日为2020年7月17日。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目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, 并关注特别事项说明。

河南双汇投资发展股份有限公司拟转让所持河南双汇地产有限公司 90%股权所涉及的河南双汇地产有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

中威正信评报字（2020）第12009号

河南双汇投资发展股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵公司的委托，参考法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、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，对双汇发展拟转让所持河南双汇地产有限公司90%股权所涉及的河南双汇地产有限公司股东全部权益在2020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概况

（一）委托人：河南双汇投资发展股份有限公司（简称“双汇发展”）

- 1、住所：河南省漯河市双汇路1号
- 2、法定代表人：万隆
- 3、注册资本：331928.219万元人民币
- 4、企业性质：股份有限公司(中外合资、上市)
- 5、成立时间：1998年10月15日
- 6、统一社会信用代码：9141000070678701XL

7、经营范围：畜禽屠宰，加工销售肉类食品、肉类罐头、速冻肉制品、定型包装熟肉制品（含清真食品）、食用动物油脂（猪油）、水产品加工（鱼糜制品（即食类））；生猪养殖、销售；生产销售PVDC薄膜及食品包装材料、其他包装材料制品；猪肠衣（盐渍猪肠衣）及其附属产品的加工、销售；医药中间体（肝素钠）的提取、销售；农副产品收购，生产加工肉制品及相关产品配套原辅料、调味料、食品添加剂、复配食品添加剂；蛋制品销售，技术咨询服务，仓储服务，化工产品销售（不含易燃易爆危险品），食品行业的投资，销售代理，相关经营业务的配套服务。

（二）被评估单位：河南双汇地产有限公司（以下简称“双汇地产”）

- 1、注册地址：河南省漯河市双汇路1号双汇大厦
- 2、法定代表人：刘松涛
- 3、注册资本：10000.00万元人民币
- 4、企业性质：其他有限责任公司

5、成立时间：2017年06月12日

6、营业期限：自2017年06月12日至2067年06月11日

7、营业执照注册号：91411100MA4429K434

8、经营范围：房地产开发与经营；建筑材料经销；房屋租赁；物业管理；商业地产建设与管理。

9、历史沿革及企业概况：

河南双汇地产有限公司成立于2017年6月12日，公司董事长为赵建生，注册资本1亿元，股东河南双汇投资发展股份有限公司出资6,000万元，股权比例60%，股东昌建控股集团有限公司（原河南昌建地产集团有限公司，下同）出资4,000万元，股权比例40%。

2019年4月28日，昌建控股集团有限公司将其持有的双汇地产30%的股权转让给河南双汇投资发展股份有限公司，股权转让后注册资本仍为10,000万元，其中：河南双汇投资发展股份有限公司股权比例90%，昌建控股集团有限公司股权比例10%，公司董事长变更为刘松涛。

河南双汇地产有限公司为漯河市主要房地产开发企业，旗下有漯河嘉汇实业有限公司和河南双汇物业管理有限公司两家全资子公司，公司目前在编人员100余人，核心管理人员全部来自知名房企。双汇地产目前在建双汇金誉府楼盘，楼盘包括东西两地块，楼盘规划建筑面积约25万平方米。

10、近年财务状况见下表

金额单位：人民币万元

项 目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年5月31日
总资产	9,932.12	50,864.53	52,700.58
总负债	122.76	41,411.30	43,504.38
净资产	9,809.36	9,453.23	9,196.20
资产负债率	1.24%	81.41%	82.55%
项 目	2018年度	2019年度	2020年1-5月
主营业务收入			
主营业务成本			
净利润	-141.21	-356.13	-257.04

注释：

上述2018年数据已经漯河汇审会计师事务所有限公司审计并出具漯汇审字[2019]第37号审计报告；

上述2019年数据已经漯河汇审会计师事务所有限公司审计并出具漯汇审字[2020]

第32号审计报告；

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本次股权转让涉及的河南双汇地产有限公司2020年5月31日的资产及负债进行了审计，并出具了编号为安永华明(2020)专字第61306196_R07号的无保留意见专项审计报告。

11、执行的主要会计政策

双汇地产执行《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释。

12、主要税种、税率及优惠政策

(1) 主要税种及税率

税种	计税基础及税率
增值税	双汇地产商品房销售自2019年4月1日起按应税收入9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
土地增值税	双汇地产有偿转让土地使用权及地上建筑物或其他附着物产权产生土地增值额的，按30%-60%的四级超率累进税率计算缴纳土地增值税。
企业所得税	双汇地产企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。
土地使用税	双汇地产按生产经营所实际占用的土地面积和当地人民政府规定的土地使用税纳税等级对应的每平方米年税额缴纳。

(2) 税收优惠政策

无。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人是被评估单位的控股股东，委托人持有被评估单位90%的股份。

(四) 其他评估报告使用者

除本次评估的委托人及被评估单位以外，本评估报告仅供法律、法规规定的其他报告使用者使用。

二、评估目的

1、经济行为

为优化产业结构，聚焦肉类主业发展，河南双汇投资发展股份有限公司2020年6月作出转让所持河南双汇地产有限公司90%股权的工作安排，并聘请会计师事务所和资产评估机构对河南双汇地产有限公司进行审计和评估。

2、评估目的

通过对双汇地产申报的全部资产及负债进行评估，以确定其股东全部权益的市场价值，为双汇发展拟实施股权转让事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为河南双汇地产有限公司经审计后股东全部权益。

(二) 评估范围为河南双汇地产有限公司申报的经审计后的资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	43,937.78
2	非流动资产	8,762.80
3	其中：可供出售金融资产	-
4	长期股权投资	8,396.04
5	固定资产	47.83
6	无形资产	52.42
7	递延所得税资产	266.51
8	其他非流动资产	-
9	资产总计	52,700.58
10	流动负债	43,504.38
11	非流动负债	-
12	负债合计	43,504.38
13	净资产（所有者权益）	9,196.20

评估范围和评估对象与经济行为所涉及的范围和对象一致，且已经委托人和被评估单位确认，具体以双汇地产申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为安永华明(2020)专字第61306196_R07号的无保留意见专项审计报告。

(三) 评估范围中对价值影响较大的资产的法律权属、经济、物理状况

1、存货

申报开发成本为双汇地产在开发的双汇人才公寓（东）、人才公寓（西）项目，该项目又名金誉府，项目2020年5月开工，预计2021年4月封顶、2022年12月交房。申报账面值为42,695.04万元，核算内容包括土地征用及拆迁补偿费、融资费用、前期工程费和开发间接费用等。具体概况如下：

(1) 双汇人才公寓（东）项目

项目占地48,426.07平方米，已出让取得编号为豫（2020）漯河市不动产权第0001569号的土地使用权证，土地使用权性质为住宅用地。项目规划建设房产21栋，规划建筑面积106,954.36平方米，包括1栋G1#配套用房和20栋可售成套住宅及商住房（1#-3#、5#-12#、15#-23#），规划建设车位801个（面积23,436.77平方米）、规划可售储藏室面积8,156.62平方米；目前仅有9栋（10#、16#-23#）房产已取得建设工程施工许可证，仅1栋（10#）房产办理了预售许可证，项目可售面积参照双汇华府和金尊府可售面积占规划面积的比例估算申报为103,521.13平方米。

截止评估基准日项目施工情况：22#楼桩基施工完成70%，16#楼桩基施工完成80%，10#楼正在施工地上一层。该项目开工日期为2020年5月，预计2021年4月封顶，2022年12月交房。截至2020年5月底，1#-3#、5#-9#、11#、12#、15#、17#-21#、23#、G1配套用房尚未开工。据相关项目负责人介绍，未开工楼栋预计将于2021年10月封顶、2022年12月交房。

截止评估基准日，双汇人才公寓（东）项目尚在认购期，尚未预售，项目未设定抵押、担保等他项权利。

（2）双汇人才公寓（西）项目

项目占地64,547.76平方米，已出让取得编号为豫（2020）漯河市不动产权第0001818号的土地使用权证，土地使用权性质为商服及住宅用地。项目规划建设房产14栋，规划建筑面积148,261.43平方米，包括示范区展示中心及中国双汇总建设指挥中心、幼儿园（5#）和12栋可售成套住宅及商住房（1#-3#、6#-11#、15#-17#），规划可售储藏室面积7,008.08平方米，项目车库规划许可证尚未取得，根据项目可研测算表申报车位887个。人才公寓（西地块）仅取得了土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，示范区展示中心及中国双汇集团总部建设指挥中心仅取得建设工程规划许可证（临时），项目可售面积参照双汇华府和金尊府可售面积占规划面积的比例估算申报为141,276.64平方米。

截止评估基准日项目施工情况：15#、16#、17#楼试桩完成，等待施工手续办理。示范区展示中心及中国双汇集团总部建设指挥中心位于西地块，现已建成，作为人才公寓项目售楼部，一层和三层正在细部维修，二层装饰完成90%，外幕墙正在精细保洁，景观工程正在调试水电，地被苗木栽种完成。该项目开工日期为2020年5月，预计2021年4月封顶，2022年12月交房。截至2020年5月底，1#-3#、5#-11#尚未开工。据相关项目负责人介绍，未开工楼栋将于2021年10月封顶，2022年12月交房。

截止评估基准日，双汇人才公寓（西）项目尚未预售，项目未设定抵押、担保等其他项权利。

2、固定资产

申报固定资产包括车辆和电子设备。

申报车辆共2项，申报账面原值49.65万元，账面净值37.97万元，均为别克商务车，车辆分别购置于2017及2020年，车辆维修保养正常，截止评估基准日均可正常使用。

申报电子设备共39项，申报账面原值15.14万元，账面净值9.86万元，主要包括电脑、打印机、空调、投影仪等，目前均可正常使用。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

申报账内无形资产2项，均为软件，其中，ERP管理软件2018年购置，原始入账值25.64万元，账面价值4.99万元；明源销售软件2020年购置，原始入账值50.23万元，账面价值47.43万元。

企业不存在未记录的无形资产。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估是在安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位净资产进行专项审计的基础上进行的，纳入评估范围的资产及负债的申报账面值为该审计机构的审定值。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

本项目评估基准日是2020年5月31日。

此评估基准日由委托人和被评估单位遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.河南双汇投资发展股份有限公司关于转让河南双汇地产有限公司股权的安排。

(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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正通过)；

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.《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议于2017年2月24日通过)；

5.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；

6.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月4日国务院第32次常务会议通过第三次修订)；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布)；

8.《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订)；

9.财政部和国家税务总局联合发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》以及附件《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》(财税〔2016〕36号)；

10.《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

11.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月9日国务院第54次常务会议修订)；
13. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税【2018】32号)；
14. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；
15. 《企业会计准则——基本准则》(2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则--基本准则〉的决定》修改)；
16. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令第294号)；
17. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三) 准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- (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)。

2、资产评估执业准则

- (1) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- (2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- (6) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- (7) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (8) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (9) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- (10) 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35号)；
- (11) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (12) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

3、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四)权属依据

1. 营业执照及房地产开发经营资质证书；
2. 土地证、土地规划许可证、建筑工程规划许可证、施工许可证、预售证等项目五证；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

(五)取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据；
3. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
4. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料以及未来年度生产经营规划和盈利预测资料；
5. 同花顺 iFind 终端资讯；
6. 设备购置合同及技术档案资料；
7. 慧聪网、人车网等网络询价资料；
8. 2020年5月最新央行 LPR 利率；
9. 评估人员现场座谈、勘察记录；
10. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
11. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
12. 企业提供的历史年度经营资料；
13. 企业提供的对历史年度经营业绩支持的资料；
14. 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
15. 被评估单位提供的项目可研预算表；
16. 被评估单位提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
17. 其他相关资料。

(六)其他参考依据

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“安永华明(2020)专字第61306196_R07号”审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。

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。

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。

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，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）本次采用的评估方法

1、市场法适用性分析

由于目前国内类似的企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠经营财务数据，在资本市场上同规模的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差异较大，不具有可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

收益法使用通常具备的三个条件是：投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来收益的折现值；能够对企业未来收益进行合理预测；能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

双汇地产作为房地产开发企业，目前在建项目有人才公寓（东）及人才公寓（西），企业资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；企业资产的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来衡量；企业资产的预期收益年限可以预测。因此可以采用收益法进行评估。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负

债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

双汇地产有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

综上所述，评估人员根据本次资产评估目的，结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型，采用资产基础法和收益法两种方法对双汇地产的股东全部权益价值进行评估。

※资产基础法下各单项资产具体评估过程及评估方法：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

申报货币资金为银行存款，系企业在中国银行、中国建设银行、中国民生银行及河南双汇集团财务有限公司等的存款。评估人员通过逐户核对银行存款日记账、银行对账单、发询证函等程序进行核实，确认申报账面值与银行系统登记余额相符，按清查核实后账面值确定评估值。

2、债权性资产的评估

申报债权性资产包括预付账款和其他应收款。

评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，并对大额债权进行了函证。对于未回函或未发函的款项，评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序进行核实。评估中根据每笔资产的可收回数额确定评估值。

“坏账准备”科目是应收款项的备抵账户，是企业根据坏账损失发生的可能性按照会计制度的规定计提的。应收账款评估值是按照实际可收回的可能性确定的，故将坏账准备评估为零。

3、其他流动资产

其他流动资产为企业待抵扣的增值税。评估人员将申报值与总账、明细账及会计凭证进行核对，并了解企业现行税目、税率、税款预征率及税收优惠政策，查阅纳税申报表及完税凭证，据此核实申报账面值的真实性、准确性和完整性。其他流动资产可以抵减未来应交税费，本次按核实后账面值确定评估值。

4、存货的评估

申报开发成本为双汇地产在开发的双汇人才公寓（东）、人才公寓（西）项目，该项目又名金誉府，项目2020年5月开工，预计2021年4月封顶、2022年12月交房。申报账面值主要为人才公寓项目成本、初期投入的前期工程费和开发间接费用。

首先，评估人员对申报表的填报内容填写进行审查，并对开发项目所取得的土地使用权证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售证五证进行核对，以确定构成项目的合法性；其次，评估人员进行现场勘查，重点查看开发项目在现场勘查时的形象进度，并结合监理月报来确定评估基准日的形象进度；最后，评估人员进行市场调查和评估访谈，市场调查主要是搜集与房地产开发的有关资料，主要包括房地产市场状况、开发项目周边可比楼盘的销售情况及销售价格、房地产市场的发展趋势等，评估访谈重点了解工程进度、销售计划、融资计划等。

项目用地规划、建设规划已作出，现正在开发建设，且项目可研预算已编制，工程进度按计划实施，具备采用假设开发法的条件，故本次采用假设开发法对其进行评估。假设开发法即以开发完成后房地产不含税销售收入，扣除后续不含税开发成本、续建期间费用、税金及附加、土地增值税、所得税、续建投资利润、后续利息支出计算确定评估价值。基本公式如下：

开发成本评估值=开发完成后不含税销售收入—续建不含税开发成本—续建期间费用—税金及附加—土地增值税—续建投资利润—后续利息支出—企业所得税

（1）销售收入的确定

人才公寓（东）项目目前处于项目认购期，人才公寓（西）项目目前处于项目初期，尚未开始认购，本次参考规划许可证及项目可研测算表确定。项目可售面积是在项目规划面积的基础上适当折扣后确定，折扣比例参照双汇华府及金尊府可售面积占规划面积的比例调整确定，销售单价参考核实后的项目可研测算表确定；对公司给予内部员工购房优惠的，本次按公司优惠政策扣减后确定销售单价；各类房产销售收入按合同价作价税分离时未考虑企业向政府缴纳土地出让金所抵减的销项税额，故本次将该抵减销售税作为销售收入单独加回。

（2）销售费用及管理费用的确定

销售费用：销售费用主要是指开发商在楼盘销售过程中的广告、营销策划、聘请销售人员工资等支出。参考项目可研测算表并结合房屋营销代理佣金收取率行情，按后续不含税销售收入的2.00%确定。

管理费用：管理费用指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动所发生的费用，主要包括管理员工资、社保、职工福利性支出、办公费、业务招待费、通讯费、水电交通差旅费、修理费、车辆费用、低值易耗品摊销等。根据人才公寓项目可研测算表管理费用占不含税成本的比例，本次按照续建不含税成本的2.00%确定。

（3）税金及附加的确定

税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税和土地使用税，本次按税法规定，结合房产开发完成后销售收入计算。

（4）土地增值税

按现行政策，土地增值税采用先预交后汇算清缴的方式缴纳，本次评估按预交额与汇算清缴额孰高的原则确定土地增值税。

（5）所得税的计算

本次按模拟项目全部物业售罄的利润总额与企业所得税率计算所得税。

（6）投资利润的确定

投资利润按后续投资额乘以投资利润率计算，后续投资额包括后续开发成本、管理费和销售费用，投资利润率参照房地产开发行业绩效评价指标确定。

（7）尚需支付的工程费用的确定

参考项目可研测算表中不含税成本与账面成本之差确定。

（8）后续利息支出的确定

后续利息支出是全成本利息支出，包括后续投资和基准日已投资两部分，利息支出金额根据投资额、续建期及基准日最新LPR确定，后续投资假设资金均匀投入。

（二）长期股权投资的评估

评估人员在查阅投资协议、被投资单位章程等资料基础上，确信被评估单位对下属投资公司拥有绝对控股权的前提下，以被评估单位持有被投资单位股权比例乘以被投资单位股东全部权益的评估值计算确定其评估结果。被投资单位股东全部权益价值根据被投资单位基本情况不同采用不同的评估方法，分别说明如下：

对漯河嘉汇实业有限公司采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选用资产基础法的评估结果；河南双汇物业管理有限公司因刚成立1年多，目前仅为双汇华府楼盘提供物业服务，且至评估基准日处于亏损状态，不宜采用收益法进行评估，故对其仅采用资产基础法进行评估。

（三）固定资产的评估

委估的固定资产全部为设备类资产，包括车辆和电子设备。评估方法如下：

评估人员根据企业提供的电子设备评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，查阅主要设备的运行、维护记录，并向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护、修理等情况，对主要设备进行详细的现场勘察和鉴定。

评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，采用成本法进行评估。成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

基本公式为：评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定

车辆：按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

电子设备：主要查询当期相关报价资料确定其重置价值。

车辆及电子设备均按不含税价确定重置价。

2、成新率的确定

(1) 车辆成新率的确定

采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

成新率 = 行驶里程成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

评估人员依据车辆的实际行驶里程和国家引导报废规定的总行驶里程来确定其里程成新率。基本公式为：

行驶里程成新率 = 尚可行驶里程 / 规定总行驶里程 × 100%

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘察鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况 and 状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率 = \sum 单项分数

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综

合判断的结果。

(2) 电子设备成新率的确定

评估人员对企业申报的电子设备进行了现场核实，了解设备的运行情况、维护情况。企业申报的电子设备使用维护情况较好，评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法确定设备的成新率。

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。

(四) 无形资产的评估

无形资产为软件2项，具体为购买的ERP管理软件和明源销售软件。评估人员通过查阅凭证、了解摊销政策、摊销测算复核等程序，核实申报账面价值准确无误。明源销售软件购置于2020年4月，历史购置成本可以反映评估基准日市价，本次按核实后原始入账价款确定评估值。ERP管理软件为公司购买集团软件开发公司开发的财务软件，本次按核实后的原始购置入账价款加计后期升级费确定评估值。

(五) 递延所得税资产的评估

企业申报递延所得税资产主要为亏损弥补、预提工资等产生的可抵扣差异。评估人员通过了解递延所得税资产核算的内容、分析性复核等程序，核实申报账面价值真实无误后分不同情况进行评估。对预提工资及无票应付账款产生的递延所得税资产，按对应应付工资及应付账款评估结果与企业适用的企业所得税税率的乘积计算确定评估值；对亏损弥补产生的递延所得税资产，按其预计可以抵减的未来盈利年度所得税费金额确定评估值。

(六) 负债的评估

负债为流动负债，流动负债包括应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费。

1、应付款项的评估

应付款项包括：应付账款和其他应付款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

2、应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬科目主要为应付职工工资，评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，计提正确且支付符合规定，确认应付工资为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后的账面价值确认评估值。

3、应交税费的评估

应交税费为公司未交增值税、企业所得税、城建税、房产税、土地使用税等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，经核实确认其为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后的账面值确定评估值。

※收益法评估介绍

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估技术方法的总称。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（一）基本评估思路

本次评估采用收益法下的现金流量折现模型对双汇地产的股东全部权益价值进行评估。即以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、减去非经营性负债价值，再减去付息债务后得出股东全部权益价值。

（二）评估模型

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

经营性资产价值的公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

符号含义：

PV—经营性资产价值；

R_i—企业第i年预期净现金流量；

r—折现率；

n—收益期限。

（三）评估参数的确定方法

1、预测期限的说明

对于房地产开发企业，明确的收益预测期限根据基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的空地)的开发建设期(含销售期)确定为明确的预测期限。

由于企业对基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的空地)的项目

开发完成后，在评估基准日管理层及评估师均无法判断企业未来地块获取及项目开发情况，因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发期销售及收盘期为收益预测期，经尽调确定预测期为5.58年即自2020年6月1日至2025年12月31日。

2、净现金流量的确定

净现金流量采用企业经营自由净现金流量，基本公式为：

自由净现金流量=净利润+税后利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金净增加

3、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。基本公式为：

$$WACC=K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

符号含义：

WACC—加权平均资本成本；

K_e —权益资本成本；

K_d —债务资本成本；

T—企业所得税率；

E—权益市场价值；

D—付息债务市值。

权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAMP）确定权益资本成本。计算公式为：

$$K_e=R_f+\beta(R_m-R_f)+R_s$$

符号含义：

R_f —无风险报酬率，一般长期国债的平均利率作为无风险报酬率；

β —度量企业系统风险的系数，用于衡量某企业的收益相对于广泛的市场企业的风险；

R_m-R_f —市场风险溢价，即在均衡状态下，投资者为补偿承担超过无风险报酬率的平均风险而要求的额外收益；

R_s —企业特有风险调整系数。

4、溢余资产价值的确定

溢余资产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。主要包

括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产根据其资产类别采用前述成本法（资产基础法）中各资产类型的评估方法确定评估值。

5、非经营性资产、非经营性负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关联的资产。

非经营性负债是指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债。主要包括应付股利、应付利息和与主营业务无关的其他非流动负债。

非经营性资产和负债的价值采用成本法评估结果确定。

6、付息债务的确定

付息债务指评估基准日企业需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款等。付息债务按照经核实后的各付息债务账面值确定。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；
- 3、与委托人签订资产评估委托合同；
- 4、指导企业对纳入评估范围的资产及负债进行全面的清查核实和填报资产评估明细表的工作，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

- 1、评估人员进入现场，听取委托人及相关当事方有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
- 2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；
- 3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产及负债评估明细表对纳入评估范围的资产及负债进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和

核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、对企业近年的经营状况、经营成果、资产状况进行分析，对企业填报的收益预测表进行分析性复核，并提请企业调整；

6、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论。

2、综合企业提供的资料及评估人员的调查结果，对企业的财务状况进行分析、调整，对企业提供的未来若干年度收益预测数据进行审核、分析及计算，并与所在行业平均经济效益状况进行比较；通过对行业风险、公司风险、政策风险等风险因素的分析，确定折现率；按照收益法计算公式确定收益法评估值；

3、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特别事项等可能对评估结论产生重大影响的事项。

4、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核。

2、在不影响对最终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方就评估报告有关内容进行必要沟通。

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）前提假设

1.交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.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.企业持续经营假设：针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、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.资产持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途、继续使用下去。

(二)基本假设

1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境等无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三)具体假设

1.假设双汇地产以往年度财务报告能真实反映其经营的实际状况；

2.假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

3.本次评估的预测基础是建立在企业正常经营的前提条件下，未考虑偶然因素和不可比因素，是企业正常经营的收益。

4.假设企业开发房地产项目能按原定方案开发并按期销售；

5.本次评估收益预测是以企业现实经营性存量资产为出发点，预测期假设自评估基准日始至企业在开发楼盘售罄并清理完债权债务止，按此假设确定未来预测期为2020年6月1日至2025年底止；

- 6.假设预测期现金流均匀流入企业，本次采用年中折现；
- 7.本次估算不考虑通货膨胀因素的影响；
- 8.项目现在正在建设期，部分楼号只取得了规划许可证，本次假设后续施工许可证、预售证均能顺利取得并按可研方案按期销售。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法对双汇地产申报的资产和负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日2020年5月31日，双汇地产公司申报评估资产总额为52,700.58万元，负债43,504.38万元，净资产9,196.20万元；评估值总资产为69,691.88万元，负债43,504.38万元，净资产26,187.50万元。与申报账面价值比较，总资产评估增值16,991.30万元，增值率为32.24%，净资产评估增值16,991.30万元，增值率为184.76%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表(资产基础法)

评估基准日：2020年5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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	43,937.78	53,264.77	9,326.99	21.23
2	非流动资产	8,762.80	16,427.11	7,664.31	87.46
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	8,396.04	16,018.86	7,622.82	90.79
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	47.83	51.17	3.34	6.98
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	

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%
14	无形资产	52.42	90.57	38.15	72.78
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	266.51	266.51	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	52,700.58	69,691.88	16,991.30	32.24
21	流动负债	43,504.38	43,504.38	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	43,504.38	43,504.38	-	-
24	净资产（所有者权益）	9,196.20	26,187.50	16,991.30	184.76

评估结果的详细情况见资产评估明细表。

(二)收益法评估结果

采用收益法评估后，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2020年5月31日，双汇地产公司股东全部权益价值为25,497.88万元，与申报账面净资产9,196.20万元相比较，评估增值16,301.68万元，增值率为177.27%。

(三)评估结论的选取

资产基础法评估结果为26,187.50万元，收益法评估结果为25,497.88万元，两者相差689.62万元，差异率2.63%，两种方法评估结果差异较小。由于双汇地产公司为房地产开发项目公司，本次资产基础法评估时对其主要资产-开发产品和开发成本采用假设开发法评估所选用的收入成本等数据与收益法中未来预测数据相等，二者两种方法下的评估结果会基本趋向一致，但考虑到收益法中未来开发进度及销售计划等存在不确定性，进而影响收益法估值的准确性，因此选取资产基础法的评估结果26,187.50万元。

本次评估选择资产基础法的评估结果作为双汇地产公司股东全部权益的评估值为26,187.50万元。

十一、特别事项说明

(一)双汇地产应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号），资产评估师及其专业人员执行资产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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和

完整性的责任。

(二)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，确定的资产市场价值，没有考虑将来可能承担的特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

(三)评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(四)双汇金尊府项目售楼部现已建成，建筑面积894.44平方米；示范区展示中心及中国双汇集团总部建设指挥中心已建成，建筑面积2,469.67平方米，现作为河南双汇地产有限公司金誉府项目售楼部及办公场所。截止评估基准日，上述两栋楼办理了临时规划许可证，被评估单位期后将补办相关正式手续，并作为商业用房在项目清盘后对外销售。本次评估假设企业可按规定补办手续，按商业可售房产进行了评估，没有考虑可能存在的瑕疵事项对评估结果的影响。

(五)双汇人才公寓项目除10#楼已办理预售许可证外，其他各在建或拟建物业均尚未办理预售许可证。本次评估对已办预售许可证项目，按预售许可证登记面积为基础进行清查评估；对未办预售许可但已办理规划许可证的项目，本次根据规划许可证面积，参考双汇华府和金尊府项目预售面积占规划面积的比例对规划许可证面积进行调整，并按调整后的面积为基础进行清查评估；对尚未取得规划许可证的双汇人才公寓（西）项目的车库，本次按项目可研预算中车库面积及个数为基础进行清查评估。

(六)本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由双汇地产管理层制定，并经双汇地产以及委托人确认的基础上的。双汇地产对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在双汇地产提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(七)本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关

方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(八)本评估项目未考虑由于具有控制权或缺乏控制权可能产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(九)本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十)本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产

(十)评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(十一)本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(十二) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

(十三)根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

(二)本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

(三) 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。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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，评估结果一般会失效。

(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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(五) 评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从2020年5月31日至2021年5月30日，该评估结论有效。

(六) 本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为2020年7月17日。

资产评估师：



资产评估师：



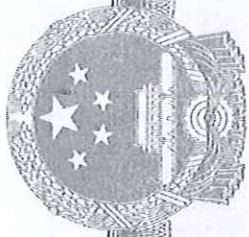
中威正信（北京）资产评估有限公司

2020年7月17日



附件目录

- 1、委托人暨被评估单位法人营业执照
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 3、审计报告复印件
- 4、委托人和相关当事人的承诺函
- 5、签名资产评估师的承诺函
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、评估机构法人营业执照副本复印件
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 9、资产评估结果汇总表



营业执照

(副本)

2-2

统一社会信用代码
9141000070678701XL

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



叁拾叁亿壹仟玖佰贰拾捌万贰仟壹佰玖拾人民币元整

名称 河南双汇投资发展股份有限公司(中外合资、上市)

类型 股份有限公司

法定代表人 万隆

注册资本 叁拾叁亿壹仟玖佰贰拾捌万贰仟壹佰玖拾人民币元整

成立日期 1998年10月15日

营业期限 长期

住所 河南省漯河市双汇路1号



经营范围 畜禽屠宰，加工销售肉类食品、肉类罐头、速冻肉制品、定型包装熟肉制品（含清真食品）、食用动物油脂（猪油）、水产品加工（鱼糜制品（即食类））；生猪养殖、销售；生产销售PVDC薄膜及食品包装材料、其他包装材料制品；猪肠衣（盐渍猪肠衣）及其附属产品的加工、销售；医药中间体（肝素钠）的提取、销售；农副产品收购，生产加工肉制品及相关产品配套原辅料、调味料、食品添加剂、复配食品添加剂；蛋制品销售，技术咨询、仓储服务，化工产品销售（不含易燃易爆危险品），食品行业的投资，销售代理，相关经营业务的配套服务。（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

2019

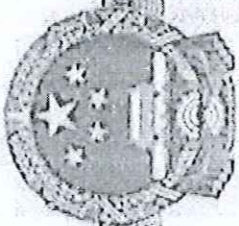
NO. GJHY 202007008 仅限双汇地产评估使用 他用无效

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本) (1-1)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91411100MA4429K434



名称 河南双汇地产有限公司
类型 其他有限责任公司

法定代表人 刘松涛

经营范围 房地产开发与经营；建筑材料经销；房屋
租赁；物业管理；商业地产建设与管理。
(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)

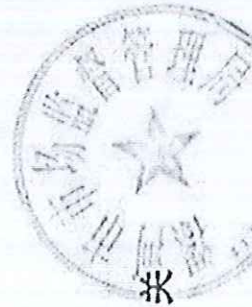
注册资本 壹亿圆整

成立日期 2017年06月12日

营业期限 2017年06月12日至2067年06月11日

住所 河南省漯河市双汇路1号双汇大
厦

仅供评价使用
2020.6.10



登记机关

2019年04月28日

中华人民共和国房地产开发企业

暂定资质证书

INTERIM QUALIFICATION CERTIFICATE
FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

证书编号: 411105005

中华人民共和国住房和城乡建设部制

名称 河南双汇地产有限公司

住所 河南省漯河市双汇路1号双汇大厦

法定代表人 刘松涛

公司类型 其他有限责任公司



发证机关:

2019 年 11 月 29 日

本证有效期至 2020年11月26日

仅供评价使用
2020.6.10



扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。



营业执照

统一社会信用代码
91411100MA3X4WU45T



名称 漯河嘉汇实业有限公司
 类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
 法定代表人 刘松涛
 经营范围 仓储；电子产品销售；货物搬运、装卸服务；房地产开发与经营、房屋租赁、物业管理、商业地产建设与管理。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（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）

注册资本 捌仟贰佰陆拾叁万壹仟陆佰圆整
 成立日期 2015年11月10日
 营业期限 2015年11月10日至2065年11月09日
 住所 漯河召陵区解放路70号

仅供评估用
2020.6.10



登记机关

2019年05月15日

中华人民共和国房地产开发企业

暂定资质证书

INTERIM QUALIFICATION CERTIFICATE
FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

证书编号：411104835

中华人民共和国住房和城乡建设部制

名称 漯河嘉汇实业有限公司

住所 漯河召陵区解放路70号

法定代表人 刘松涛

公司类型 其他有限责任公司

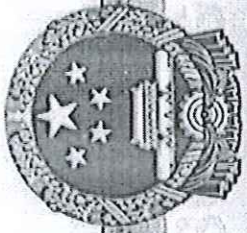
发证机关：

2019 年 06 月 05 日

本证有效期至 2020年06月05日



仅证评价用
2020.6.16



统一社会信用代码
91411100MA46MA9B45

营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
管案、许可、监
管信息。

名称 河南双汇物业管理有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 陶艳峰

经营范围 物业管理; 城市停车场服务; 房屋修缮。
(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)

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2019年04月22日

营业期限 长期

住所 漯河市召陵区双汇路1号双汇大厦

登记机关

2020 年 06 月 22 日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

河南双汇地产有限公司

已审财务报表

截至2020年5月31日止5个月期间及2019年度

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	5 - 6
合并利润表	7
合并所有者权益变动表	8
合并现金流量表	9 - 10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司所有者权益变动表	14
公司现金流量表	15 - 16
财务报表附注	17 - 79



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2020）专字第61306196_R07号
河南双汇地产有限公司

河南双汇投资发展股份有限公司：

一、 审计意见

我们审计了河南双汇地产有限公司的财务报表，包括2020年5月31日以及2019年12月31日的合并及公司资产负债表，截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的河南双汇地产有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于河南双汇地产有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。河南双汇地产有限公司编制财务报表是为了河南双汇投资发展股份有限公司评价河南双汇地产有限公司的经营业绩和资产状况之目的。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供河南双汇投资发展股份有限公司使用，不应为除河南双汇投资发展股份有限公司以外的其他机构或人员使用。本段内容不影响已发表的审计意见。

审计报告（续）

安永华明（2020）专字第61306196_R07号
河南双汇地产有限公司

四、管理层和治理层对财务报表的责任

河南双汇地产有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估河南双汇地产有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督河南双汇地产有限公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

审计报告（续）

安永华明（2020）专字第61306196_R07号
河南双汇地产有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作（续）：

- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对河南双汇地产有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致河南双汇地产有限公司不能持续经营。
- (5) 就河南双汇地产有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2020）专字第61306196_R07号
河南双汇地产有限公司

（本页无正文）



安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



侯捷

中国注册会计师：侯捷



童丹丹

中国注册会计师：童丹丹

中国 北京

2020年7月17日

河南双汇地产有限公司
合并资产负债表
2020年5月31日以及2019年12月31日

单位：人民币元

资产	附注六	2020年5月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金	1	150,108,438.23	160,507,018.19
预付款项	2	28,725.17	14,419.47
其他应收款	3	235,416.76	26,043.13
存货	4	705,551,905.61	730,386,851.05
其他流动资产	5	30,354,068.72	39,519,485.56
流动资产合计		886,278,554.49	930,453,817.40
非流动资产			
固定资产	6	589,522.99	381,057.19
无形资产	7	524,207.47	153,846.27
递延所得税资产	8	9,849,620.73	12,636,090.02
非流动资产合计		10,963,351.19	13,170,993.48
资产总计		897,241,905.68	943,624,810.88

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



河南双汇地产有限公司
合并资产负债表(续)
2020年5月31日以及2019年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注六	2020年5月31日	2019年12月31日
流动负债			
应付票据		-	10,390,000.00
应付账款		51,840,998.40	45,613,938.77
预收账款		378,119,437.22	493,896,382.22
应付职工薪酬	11	3,074,889.58	5,168,300.09
应交税费	12	3,957,778.18	1,044,768.66
其他应付款		362,970,962.60	309,195,437.33
流动负债合计		799,964,065.98	865,308,827.07
非流动负债合计		-	-
负债合计		799,964,065.98	865,308,827.07
所有者权益			
实收资本	13	100,000,000.00	100,000,000.00
未弥补亏损	14	(2,722,160.30)	(21,684,016.19)
归属于母公司所有者权益合计		97,277,839.70	78,315,983.81
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		97,277,839.70	78,315,983.81
负债和所有者权益总计		897,241,905.68	943,624,810.88

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



河南双汇地产有限公司
合并利润表

截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注六	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
营业收入	15	152,121,871.16	708,969.99
减：营业成本		116,252,427.99	625,260.12
税金及附加		5,057,367.48	1,028,131.43
销售费用		4,123,602.03	10,798,415.48
管理费用		2,091,703.05	5,317,637.85
财务费用	16	(668,020.05)	(534,589.79)
其中：利息费用		-	333,333.33
利息收入		744,498.33	1,024,639.11
加：其他收益		6,701.47	-
信用减值损失	17	(981.68)	334.51
营业利润/（亏损）		25,270,510.45	(16,525,550.59)
加：营业外收入	18	200.15	-
利润/（亏损）总额		25,270,710.60	(16,525,550.59)
减：所得税费用	20	6,308,854.71	(4,045,097.12)
净利润/（亏损）		18,961,855.89	(12,480,453.47)
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润/（亏损）		18,961,855.89	(12,480,453.47)
少数股东损益		-	-
综合收益总额		18,961,855.89	(12,480,453.47)
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		18,961,855.89	(12,480,453.47)
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
合并所有者权益变动表
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

截至2020年5月31日止5个月期间

	归属于母公司所有者权益			少数 股东权益	所有者 权益合计
	实收资本	未弥补亏损	小计		
一、 本年期初余额	100,000,000.00	(21,684,016.19)	78,315,983.81	-	78,315,983.81
二、 本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	18,961,855.89	18,961,855.89	-	18,961,855.89
三、 本期末余额	100,000,000.00	(2,722,160.30)	97,277,839.70	-	97,277,839.70

2019年度

	归属于母公司所有者权益			少数 股东权益	所有者 权益合计
	实收资本	未弥补亏损	小计		
一、 本年初余额	100,000,000.00	(9,203,562.72)	90,796,437.28	-	90,796,437.28
二、 本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	(12,480,453.47)	(12,480,453.47)	-	(12,480,453.47)
三、 本年年末余额	100,000,000.00	(21,684,016.19)	78,315,983.81	-	78,315,983.81

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



河南双汇地产有限公司
合并现金流量表
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注六	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		50,063,285.26	286,469,382.22
收到其他与经营活动有关的现金		93,434,520.63	2,597,609.22
经营活动现金流入小计		143,497,805.89	289,066,991.44
购买商品、接受劳务支付的现金		73,540,608.84	463,881,829.41
支付给职工以及为职工支付的现金		7,336,386.04	10,745,346.38
支付的各项税费		20,332,564.52	21,482,940.16
支付其他与经营活动有关的现金		2,717,192.38	47,598,377.89
经营活动现金流出小计		103,926,751.78	543,708,493.84
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	21	39,571,054.11	(254,641,502.40)
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		201,693.11	-
投资活动现金流入小计		201,693.11	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		982,163.26	114,630.00
投资活动现金流出小计		982,163.26	114,630.00
投资活动使用的现金流量净额		(780,470.15)	(114,630.00)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
合并现金流量表（续）
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注六	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	600,000,000.00
筹资活动现金流入小计		-	600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金		10,133,333.34	1,333,333.33
支付其他与筹资活动有关的现金		-	300,000,000.00
筹资活动现金流出小计		10,133,333.34	301,333,333.33
筹资活动（使用）/产生的现金流量净 额		(10,133,333.34)	298,666,666.67
四、现金及现金等价物净增加额		28,657,250.62	43,910,534.27
加：期初/年初现金及现金等价物余额		112,038,656.99	68,128,122.72
五、期末/年末现金及现金等价物余额	22	140,695,907.61	112,038,656.99

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
 资产负债表
 2020年5月31日以及2019年12月31日

单位：人民币元

资产	附注十五	2020年5月31日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金	1	11,065,997.52	50,239,942.18
预付款项	2	7,000.00	-
其他应收款	3	39,920.14	-
存货	4	426,950,392.63	372,051,050.40
其他流动资产	5	1,314,469.17	179,287.79
流动资产合计		439,377,779.46	422,470,280.37
非流动资产			
长期股权投资	6	83,960,369.86	83,960,369.86
固定资产	7	478,291.99	269,948.94
无形资产	8	524,207.47	153,846.27
递延所得税资产	9	2,665,135.17	1,790,828.71
非流动资产合计		87,628,004.49	86,174,993.78
资产总计		527,005,783.95	508,645,274.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
 资产负债表(续)
 2020年5月31日以及2019年12月31日

单位:人民币元

负债和所有者权益	附注十五	2020年5月31日	2019年12月31日
流动负债			
应付账款		16,670,726.61	292,716.74
应付职工薪酬	10	1,852,718.85	2,732,127.32
应交税费	11	572,235.03	221,785.00
其他应付款		415,948,162.22	410,866,333.33
流动负债合计		435,043,842.71	414,112,962.39
非流动负债合计		-	-
负债合计		435,043,842.71	414,112,962.39
所有者权益			
实收资本	附注六、13	100,000,000.00	100,000,000.00
未弥补亏损	12	(8,038,058.76)	(5,467,688.24)
所有者权益合计		91,961,941.24	94,532,311.76
负债和所有者权益总计		527,005,783.95	508,645,274.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
 利润表
 截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注十五	截至2020年5月31日 止5个月期间	2019年度
营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
税金及附加		572,497.47	225,098.10
销售费用		1,393,248.31	206,410.99
管理费用		1,619,625.57	4,071,127.23
财务费用	13	(133,992.77)	212,327.66
其中：利息费用		-	333,333.33
利息收入		134,866.75	125,142.47
加：其他收益		6,701.47	-
营业亏损		(3,444,677.11)	(4,714,963.98)
加：营业外收入	14	0.13	-
亏损总额		(3,444,676.98)	(4,714,963.98)
减：所得税费用	15	(874,306.46)	(1,153,690.46)
净亏损		(2,570,370.52)	(3,561,273.52)
综合收益总额		(2,570,370.52)	(3,561,273.52)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
所有者权益变动表
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

截至2020年5月31日止5个月期间

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、 本期期初余额	100,000,000.00	(5,467,688.24)	94,532,311.76
二、 本年增减变动金额			
(一) 综合收益总额	-	(2,570,370.52)	(2,570,370.52)
三、 本期期末余额	100,000,000.00	(8,038,058.76)	91,961,941.24

2019年度

	实收资本	未弥补亏损	所有者权益合计
一、 本年初余额	100,000,000.00	(1,906,414.72)	98,093,585.28
二、 本年增减变动金额			
(一) 综合收益总额	-	(3,561,273.52)	(3,561,273.52)
三、 本年年末余额	100,000,000.00	(5,467,688.24)	94,532,311.76

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
现金流量表
截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注十五	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金		18,637,881.01	135,142.47
经营活动现金流入小计		18,637,881.01	135,142.47
购买商品、接受劳务支付的现金		13,852,998.29	369,714,975.42
支付给职工以及为职工支付的现金		3,144,374.33	1,767,501.92
支付的各项税费		15,569,903.89	392,425.84
支付其他与经营活动有关的现金		14,343,418.24	348,196.91
经营活动现金流出小计		46,910,694.75	372,223,100.09
经营活动使用的现金流量净额	16	(28,272,813.74)	(372,087,957.62)
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		201,693.11	--
投资活动现金流入小计		201,693.11	--
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		969,490.69	46,710.00
投资支付的现金		--	200,000.00
投资活动现金流出小计		969,490.69	246,710.00
投资活动使用的现金流量净额		(767,797.58)	(246,710.00)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

河南双汇地产有限公司
 现金流量表（续）
 截至2020年5月31日止5个月期间以及2019年度

单位：人民币元

	附注十五	截至2020年5月31 日止5个月期间	2019年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	766,000,000.00
筹资活动现金流入小计		-	766,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金		10,133,333.34	1,333,333.33
支付其他与筹资活动有关的现金		-	356,000,000.00
筹资活动现金流出小计		10,133,333.34	357,333,333.33
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(10,133,333.34)	408,666,666.67
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额		(39,173,944.66)	36,331,999.05
加：期初/年初现金及现金等价物余额		50,239,942.18	13,907,943.13
五、期末/年末现金及现金等价物余额	16	11,065,997.52	50,239,942.18

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



统一社会信用代码

91110000051421390A

营业执照

(副本)(8-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

经营范围 审计

经营范围

成立日期 2012年08月01日

合伙期限 2012年08月01日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



本复印件，仅供 河南双汇投资发展股份有限公司 使用



登记机关

2020年06月23日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所:

北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式:

执业证书编号:

11000243

批准执业文号:

财会函(2012)35号

批准执业日期:

二〇一二年七月二十七日



特殊的普通合伙企业本复印件, 仅供西商江证师有限使用



证书序号: 000391

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人:



本复印件, 仅供河南双汇食品股份有限公司财务使用



发证时间: 二〇一三年九月四日

证书号: 13

证书有效期至: 二〇一三年九月四日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名 侯捷
Full Name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1977-12-25
Date of Birth _____
工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Workplace _____
身份证号码 310105197712250014
Identify card No. _____

证书编号: 310000072467
No. of Certificate _____
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs _____
发证日期: 2005 年 06 月 20 日
Date of Issuance _____



2005年 4月 08 日
y m d



本复印件, 仅供
上海安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2017年 4月 08日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



号码(310000072487)
您已通过 2018 年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 月 日
月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



号码(310000072487)
您已通过 2019 年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

年 月 日
月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.





张丹丹

姓 名 女
 Full name 张丹丹
 Sex 女
 出生日期 1996-06-20
 Date of birth 1996-06-20
 工作单位 420881198006280165
 Working unit 420881198006280165
 身份证号码
 Identity card No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

证书编号: 110101300420

No. of Certificate

河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2014

发证日期: 2014 年 11 月 17 日

Date of Issuance



2014 11 17 17



本复印件, 仅供河南双信会计师事务所使用



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2018年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

11

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 12 月 23 日
/ /

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 12 月 23 日
/ /

瑞华河南分

安永华明河南分

委托人承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

河南双汇投资发展股份有限公司拟实施股权转让事宜，为此需确定该经济行为所涉及的河南双汇地产有限公司股东全部权益在 2020 年 5 月 31 日的市场价值。为确保资产评估工作客观、公正、合理地进行，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家有关规定并获批准。
- 2、纳入资产评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，不重不漏。
- 3、可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明。
- 4、不干涉评估工作。



委托人：河南双汇投资发展股份有限公司

法定代表人：



2020 年 7 月 17 日

被评估单位承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

河南双汇投资发展股份有限公司拟实施股权转让事宜，为此需确定该经济行为所涉及的河南双汇地产有限公司股东全部权益在 2020 年 5 月 31 日的市场价值。为确保资产评估工作客观、公正、合理地进行，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
- 二、 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 三、 纳入评估范围的资产归我单位所有，不存在产权纠纷，我单位承诺承担与产权瑕疵相关的法律责任；
- 四、 无任何未披露的资产抵押、诉讼赔偿、保证等或有损失；
- 五、 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；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，已充分、及时、完披露整；
- 七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



被评估单位：河南双汇地产有限公司

法定代表人：



2020 年 7 月 17 日

资产评估师承诺函

河南双汇投资发展股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟实施股权转让所涉及的河南双汇地产有限公司股东全部权益在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告。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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：





证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中威正信
(北京) 资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100016006

发证时间：二〇〇九年一月六日



序列号:000032



营业执照

统一社会信用代码

91110106726376314T

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



(副本) (2-1)

名称 中威正信(北京)资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵继平
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目咨询、技术咨询。(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)

注册资本 350万元

成立日期 2001年09月07日

营业期限 2001年09月07日 至 2031年09月06日

住所 北京市丰台区丰北路81号5层3501室



登记机关

2019年11月08日

北京市财政局

2018-0001 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京嘉润资产评估有限公司
- 2、北京鲁光资产评估有限公司
- 3、北京中恒正源资产评估有限责任公司
- 4、北京中立华资产评估有限责任公司
- 5、中威正信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中鹏衡资产评估有限公司

7、北京国嘉信资产评估事务所（普通合伙）

8、北京立信润德资产评估事务所（普通合伙）

9、北京长城金桥国际资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：金涛

性别：男

登记编号：41000255



单位名称：中威正信(北京)资产评估有
限公司河南分公司

初次执业登记日期：1998-05-06



年检信息：通过 (2020-06-10)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-07-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：丁曼

性别：女

登记编号：41110111



单位名称：中威正信(北京)资产评估有
限公司河南分公司



初次执业登记日期：2011-12-19



年检信息：通过（2020-06-10）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：

打印日期：2020-07-19



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表1

被评估单位：河南双汇地产有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	43,937.78	53,364.77	9,326.99	21.23
2 非流动资产	8,762.80	16,427.11	7,664.31	87.46
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	8,396.04	16,018.86	7,622.83	90.79
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	47.83	51.17	3.34	6.99
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	52.42	90.57	38.15	72.77
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	266.51	266.51	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	52,700.58	69,691.88	16,991.30	32.24
21 流动负债	43,504.38	43,504.38	-	-
22 非流动负债	0.00	0.00	-	-
23 负债合计	43,504.38	43,504.38	-	-
24 净资产（所有者权益）	9,196.19	26,187.50	16,991.30	184.76

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表2

被评估单位：河南双汇地产有限公司

金额单位：人民币元

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	439,377,779.46	532,647,672.08	93,269,892.62	21.23
2	货币资金	11,065,997.52	11,065,997.52	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	7,000.00	7,000.00	-	-
7	其他应收款	39,920.14	39,920.14	-	-
8	存货	426,950,392.63	520,220,285.25	93,269,892.62	21.85
9	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
10	其他流动资产	1,314,469.17	1,314,469.17	-	-
11	二、非流动资产合计	87,628,004.49	164,271,147.24	76,643,142.75	87.46
12	可供出售金融资产	-	-	-	-
13	持有至到期投资	-	-	-	-
14	长期应收款	-	-	-	-
15	长期股权投资	83,960,369.86	160,188,620.30	76,228,250.44	90.79
16	投资性房地产	-	-	-	-
17	固定资产	478,291.99	511,716.00	33,424.01	6.99
18	在建工程	-	-	-	-
19	工程物资	-	-	-	-
20	固定资产清理	-	-	-	-
21	生产性生物资产	-	-	-	-
22	油气资产	-	-	-	-
23	无形资产	524,207.47	905,675.77	381,468.30	72.77
24	开发支出	-	-	-	-
25	商誉	-	-	-	-
26	长期待摊费用	-	-	-	-
27	递延所得税资产	2,665,135.17	2,665,135.17	-	-
28	其他非流动资产	-	-	-	-
29	三、资产总计	527,005,783.95	696,918,819.32	169,913,035.37	32.24



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表2

金额单位：人民币元

被评估单位：河南双汇地产有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
30	四、流动负债合计	435,043,842.71	435,043,842.71	-	-
31	短期借款	-	-	-	-
32	交易性金融负债	-	-	-	-
33	应付票据	-	-	-	-
34	应付账款	16,670,726.61	16,670,726.61	-	-
35	预收款项	-	-	-	-
36	应付职工薪酬	1,852,718.85	1,852,718.85	-	-
37	应交税费	572,235.03	572,235.03	-	-
38	其他应付款	415,948,162.22	415,948,162.22	-	-
39	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
40	其他流动负债	-	-	-	-
41	五、非流动负债合计	-	-	-	-
42	长期借款	-	-	-	-
43	应付债券	-	-	-	-
44	长期应付款	-	-	-	-
45	专项应付款	-	-	-	-
46	预计负债	-	-	-	-
47	递延所得税负债	-	-	-	-
48	其他非流动负债	-	-	-	-
49	六、负债总计	435,043,842.71	435,043,842.71	-	-
50	七、净资产（所有者权益）	91,961,941.24	261,874,976.61	169,913,035.37	184.76

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司



资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表1

被评估单位：漯河嘉汇实业有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%		
1 流动资产	55,661.21	62,752.17	7,090.96	12.74		
2 非流动资产	729.37	729.63	0.26	0.04		
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	11.12	11.33	0.21	1.89		
9 在建工程	-	-	-	-		
10 工程物资	-	-	-	-		
11 固定资产清理	-	-	-	-		
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	718.24	718.30	0.06	0.01		
19 其他非流动资产	-	-	-	-		
20 资产总计	56,390.58	63,481.80	7,091.22	12.58		
21 流动负债	19,521.89	19,521.89	-	-		
22 非流动负债	27,960.44	27,960.44	-	-		
23 负债合计	47,482.33	47,482.33	-	-		
24 净资产（所有者权益）	8,908.25	15,999.47	7,091.22	79.60		



评估机构：中威正信(北京)资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表2

被评估单位：漯河嘉汇实业有限公司

金额单位：人民币元

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	556,612,102.68	627,521,685.34	70,909,582.66	12.74
2	货币资金	138,778,236.37	138,778,236.37	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	21,725.17	21,725.17	-	-
7	其他应收款	110,171,531.91	110,172,428.46	896.55	0.00
8	存货	278,601,512.98	349,510,199.09	70,908,686.11	25.45
9	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
10	其他流动资产	29,039,096.25	29,039,096.25	-	-
11	二、非流动资产合计	7,293,671.66	7,296,263.98	2,592.32	0.04
12	可供出售金融资产	-	-	-	-
13	持有至到期投资	-	-	-	-
14	长期应收款	-	-	-	-
15	长期股权投资	-	-	-	-
16	投资性房地产	-	-	-	-
17	固定资产	111,231.00	113,285.00	2,054.00	1.85
18	在建工程	-	-	-	-
19	工程物资	-	-	-	-
20	固定资产清理	-	-	-	-
21	生产性生物资产	-	-	-	-
22	油气资产	-	-	-	-
23	无形资产	-	-	-	-
24	开发支出	-	-	-	-
25	商誉	-	-	-	-
26	长期待摊费用	-	-	-	-
27	递延所得税资产	7,182,440.66	7,182,978.98	538.32	0.01
28	其他非流动资产	-	-	-	-
29	三、资产总计	563,905,774.34	634,817,949.32	70,912,174.98	12.58



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年5月31日

被评估单位：漯河嘉汇实业有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
30	四、流动负债合计	195,218,872.75	195,218,872.75	-	-
31	短期借款	-	-	-	-
32	交易性金融负债	-	-	-	-
33	应付票据	-	-	-	-
34	应付账款	35,170,271.79	35,170,271.79	-	-
35	预收款项	90,380,736.70	90,380,736.70	-	-
36	应付职工薪酬	1,222,170.73	1,222,170.73	-	-
37	应交税费	3,385,543.15	3,385,543.15	-	-
38	应付利息	-	-	-	-
39	应付股利	-	-	-	-
40	其他应付款	56,925,884.08	56,925,884.08	-	-
41	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
42	其他流动负债	8,134,266.30	8,134,266.30	-	-
43	五、非流动负债合计	279,604,434.22	279,604,434.22	-	-
44	长期借款	-	-	-	-
45	应付债券	-	-	-	-
46	长期应付款	-	-	-	-
47	专项应付款	-	-	-	-
48	预计负债	-	-	-	-
49	递延所得税负债	-	-	-	-
50	其他非流动负债	279,604,434.22	279,604,434.22	-	-
51	六、负债总计	474,823,306.97	474,823,306.97	-	-
52	七、净资产（所有者权益）	89,082,467.37	159,994,642.35	430,912,174.98	79.60

评估机构：中威立信（北京）资产评估有限公司



资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表1

被评估单位：河南双汇物业管理有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	28.87	28.89	0.02	0.07
2 非流动资产	0.20	0.20	-0.00	-0.73
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	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
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	0.20	0.20	-0.00	-0.73
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	29.07	29.09	0.02	0.06
21 流动负债	9.69	9.69	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	9.69	9.69	-	-
24 净资产（所有者权益）	19.38	19.40	0.02	0.09



评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

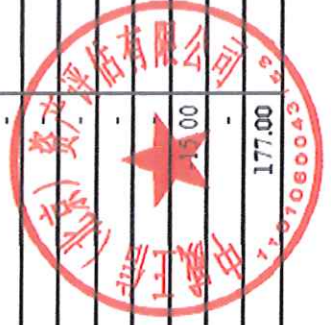
评估基准日：2020年5月31日

表2

被评估单位：河南双汇物业管理有限公司

金额单位：人民币元

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	288,672.35	288,864.35	192.00	0.07
2	货币资金	264,204.34	264,204.34	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	其他应收款	23,964.71	24,156.71	192.00	0.80
8	存货	-	-	-	-
9	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
10	其他流动资产	503.30	503.30	-	-
11	二、非流动资产合计	2,044.90	2,029.90	-15.00	-0.73
12	可供出售金融资产	-	-	-	-
13	持有至到期投资	-	-	-	-
14	长期应收款	-	-	-	-
15	长期股权投资	-	-	-	-
16	投资性房地产	-	-	-	-
17	固定资产	-	-	-	-
18	在建工程	-	-	-	-
19	工程物资	-	-	-	-
20	固定资产清理	-	-	-	-
21	生产性生物资产	-	-	-	-
22	油气资产	-	-	-	-
23	无形资产	-	-	-	-
24	开发支出	-	-	-	-
25	商誉	-	-	-	-
26	长期待摊费用	-	-	-	-
27	递延所得税资产	2,044.90	2,029.90	-15.00	-0.73
28	其他非流动资产	-	-	-	-
29	三、资产总计	290,717.25	290,894.25	177.00	0.06



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表2

被评估单位：河南双汇物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
30	四、流动负债合计	96,916.30	96,916.30	-	-
31	短期借款	-	-	-	-
32	交易性金融负债	-	-	-	-
33	应付票据	-	-	-	-
34	应付账款	-	-	-	-
35	预收款项	-	-	-	-
36	应付职工薪酬	-	-	-	-
37	应交税费	-	-	-	-
38	应付利息	-	-	-	-
39	应付股利	-	-	-	-
40	其他应付款	96,916.30	96,916.30	-	-
41	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
42	其他流动负债	-	-	-	-
43	五、非流动负债合计	-	-	-	-
44	长期借款	-	-	-	-
45	应付债券	-	-	-	-
46	长期应付款	-	-	-	-
47	专项应付款	-	-	-	-
48	预计负债	-	-	-	-
49	递延所得税负债	-	-	-	-
50	其他非流动负债	-	-	-	-
51	六、负债总计	96,916.30	96,916.30	-	-
52	七、净资产（所有者权益）	193,800.95	193,977.95	177.00	0.09

评估机构：中威立信（北京）资产评估有限公司

