

河南神火光明房地产开发有限公司拟转让其持有的
许昌明锦置业有限公司股权涉及的该公司
股东全部权益价值
评估报告
亚评报字【2018】105号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年五月十二日

资产评估报告目录

声 明	1
评估报告摘要	2
评估报告	5
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	18
附件	20

声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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，其他任何机构和個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、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

八、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。

九、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。

河南神火光明房地产开发有限公司拟转让其持有的 许昌明锦置业有限公司股权涉及的该公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

亚评报字【2018】105号

河南神火光明房地产开发有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对河南神火光明房地产开发有限公司拟进行股权转让涉及的许昌明锦置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2018年3月31日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：河南神火光明房地产开发有限公司拟进行股权转让，为此需对许昌明锦置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：许昌明锦置业有限公司股东全部权益。

评估范围：许昌明锦置业有限公司申报的经审计后资产负债表所列示的资产及负债。具体范围以许昌明锦置业有限公司申报的资产评估明细表为准。

评估基准日：2018年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

（一）评估结论：

在评估基准日2018年3月31日，许昌明锦置业有限公司申报评估的经审计后的资产总额为52,603.31万元，负债55,869.88万元，净资产-3,266.57万元；评估值总资产为74,417.12万元，负债55,869.52万元，净资产18,547.60万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值21,813.81万元，增值率为41.47%，净资产评估增值21,814.17万元，增值率为667.80%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年3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	52,599.43	74,414.16	21,814.73	41.47
2	非流动资产	3.88	2.96	-0.92	(23.71)
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				

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%
6	长期股权投资			
7	投资性房地产			
8	固定资产	3.88	2.96	-0.92 (23.71)
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			
19	其他非流动资产			
20	资产总计	52,603.31	74,417.12	21,813.81 41.47
21	流动负债	55,869.88	55,869.52	-0.36 (0.00)
22	非流动负债			
23	负债总计	55,869.88	55,869.52	-0.36 (0.00)
24	净资产	-3,266.57	18,547.60	21,814.17 667.80

(二) 对评估结论的说明:

1、根据《资产评估委托合同》约定“本次土地价值以河南省信邦土地评估有限公司估值为基准”。评估人员对取得的河南省信邦土地评估有限公司于2018年5月11日出具的《许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇龙泉街中段南侧[许昌县国用(2013)字第0006205号]宗地股权转让项目土地使用权价格评估(许昌市)》(河南信邦土估[2018](估)字第023号)评估结果29,308.37万元、《许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇莲苑路南段东侧[许昌县国用(2013)字第0006206号]宗地股权转让项目土地使用权价格评估(许昌市)》(河南信邦土估[2018](估)字第024号)28,291.21万元和《许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇聚贤街中段北侧[许昌县国用(2013)字第0006207号]宗地股权转让项目土地使用权价格评估(许昌市)》(河南信邦土估[2018](估)字第025号)评估结果8,513.52万元土地估价报告进行分析判断,认为土地估价报告所载明的资产类型一致、估价目的一致、评估结果基本合理,故本次引用土地估价报告结论作为本次土地使用权评估值。

2、以下内容是土地估价报告中限制条件,提请报告使用者关注:

2.1、估价对象的实际开发程度为宗地外“六通”(即通路、通电、供水、排水、通讯及通燃气)和宗地内“场地平整”。考虑到宗地内基础设施开发费用一般计算在建筑物开发费用内,本次评估所设定的开发程度不含宗地内基础设施费用。

2.2、土地估价报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

2.3、报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门（或房地产管理部门）核发的《国有土地使用证》（或《房地产权证》）为准。

3、根据《国有建设用地使用权出让合同保障性住房建设用地约定附件》划拨保障性住房用地 11088 平方米，账面价值 330.00 万元，本次按账面值保留。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托人及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 3 月 31 日起至 2019 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

重要提示：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，应当阅读评估报告正文。

河南神火光明房地产开发有限公司拟转让其持有的 许昌明锦置业有限公司股权涉及的该公司 股东全部权益价值 评估报告

亚评报字【2018】105号

河南神火光明房地产开发有限公司：

北京亚太联华资产评估有限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，采用资产基础法，实施了必要的评估程序，对河南神火光明房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的许昌明锦置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托人及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者概况

（一）委托人：

- 1、企业名称：河南神火光明房地产开发有限公司（简称“神火光明房地产”）
- 2、注册地址：永城市产业集聚区
- 3、法定代表人：石洪新
- 4、注册资本：贰仟万圆整
- 5、公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 6、成立时间：2003 年 12 月 16 日
- 7、统一社会信用代码：914114817258290433
- 8、经营范围：房地产开发，建筑材料销售（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：许昌明锦置业有限公司（以下简称“明锦置业”）

- 1、企业名称：许昌明锦置业有限公司（以下简称“明锦置业”）
- 2、注册地址：许昌市建安区新元大道（兴业大厦 9 楼北侧 9070 房间）

- 3、法定代表人：赵颖
- 4、注册资本：壹仟陆佰万圆整
- 5、公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 6、成立时间：2012年12月27日
- 7、统一社会信用代码：91411023060022930R
- 8、经营范围：房地产开发（凭有效许可证经营，未获批准前不得经营）。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

9、历史沿革

明锦置业成立于2012年12月，神火光明房地产开发有限公司出资1600万元持有100%股权。2012年12月26日完成工商注册登记。明锦置业主要经营土地开发整理、房地产开发与经营、保障房建设、配套市政工程及基础设施建设管理。目前企业尚未开展业务。

10、近一年及评估基准日资产、财务、经营状况

主要财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	52,603.31	51,767.18	49,697.63	47,490.45
净资产	-3,266.57	-2,935.40	-1,417.07	-272.90
	2018年1-3月	2017年1-12月	2016年1-12月	2015年1-12月
营业收入				
净利润	-331.16	-1,518.33	-1,144.17	-351.81

注：2015年、2016年数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具了无保留意见的审计报告“瑞华豫审字【2016】41080069”、“瑞华豫审字【2017】41080079”；2017年数据未经审计；2018年1-3月份的数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了无保留意见的审计报告“XYZH/2018ZZA10166”。

11、许昌明锦置业有限公司是委托方河南神火光明房地产开发有限公司的全资子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

除本次资产评估的委托人外，本评估报告的其他使用人还包括股权交易涉及的当事人以及法律、行政法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

河南神火光明房地产开发有限公司拟进行股权转让，为此需对许昌明锦置业有限公

司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为明锦置业申报的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为明锦置业申报的经审计后资产负债表所列示的资产及负债。具体包括：流动资产等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
流动资产	52,599.43	流动负债	55,869.88
货币资金	22.43	应付账款	127.18
预付账款	7.71	应付职工薪酬	15.02
其他应收款	6,448.80	应交税费	11.94
存货	46,120.49	其他应付款	55,715.74
非流动资产	3.88	负债合计	55,869.88
资产总额	52,603.31	负债及净资产合计	52,603.31

根据《资产评估委托合同》约定“本次土地价值以河南省信邦土地评估有限公司估值为基准”。

评估对象和评估范围与明锦置业申报评估的对象和范围一致，且业经委托人和被评估单位确认。

纳入评估范围内的资产和负债业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了无保留意见的审计报告“XYZH/2018ZZA10166”。

（三）主要资产和负债情况

1、账面记录的有形资产及负债情况

(1)货币资金主要为现金和存于中行许昌新许支行的银行存款。

(2)预付账款主要是预付规划院的设计费。

(3)其他应收款主要是向许昌县财政局缴纳的保证金、个人备用金。

(4)纳入评估范围内的存货主要为开发成本，包括土地使用权取得成本、项目发生的开发成本、利息支出等。a、不动产权证书编号为“许昌县国用（2013）字第 006205 号”

的土地使用权，权利人许昌明锦置业有限公司，坐落于许昌县尚集镇龙泉街中段南侧，用途住宅用地，面积 107282 m²，使用年限 70 年；b、不动产权证书编号为“许昌县国用（2013）字第 006206 号”的土地使用权，权利人许昌明锦置业有限公司，坐落于许昌县尚集镇莲苑路南段东侧，用途住宅用地，面积 103399 m²，使用年限 70 年；c、不动产权证书编号为“许昌县国用（2013）字第 0006207 号”的土地使用权，权利人许昌明锦置业有限公司，坐落于许昌县尚集镇莲苑路南段东侧，用途商服用地，面积 25262m²，使用年限 40 年。

(5)固定资产主要为电脑、空调和办公家具。

2、账面未记录的无形资产

无。

3、企业申报的表外资产情况

截止评估基准日，企业未申报其他表外资产。

4、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）

a、《许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇龙泉街中段南侧[许昌县国用（2013）字第 0006205 号]宗地股权转让项目土地使用权价格评估（许昌市）》（河南信邦土估[2018]（估）字第 023 号）；

b、《许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇莲苑路南段东侧[许昌县国用（2013）字第 0006206 号]宗地股权转让项目土地使用权价格评估（许昌市）》（河南信邦土估[2018]（估）字第 024 号）；

c、《许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇聚贤街中段北侧[许昌县国用（2013）字第 0006207 号]宗地股权转让项目土地使用权价格评估（许昌市）》（河南信邦土估[2018]（估）字第 025 号）土地估价报告。

上述土地使用权基准日账面价值 318,540,500.00 元。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 3 月 31 日。

此评估基准日由委托人及相关当事方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

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）经济行为依据

- 1、河南神火光明房地产开发有限公司《董事会决议》；
- 2、河南神火光明房地产开发有限公司《股东会决议》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则—无形资产》；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》；
- 9、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》。

（四）权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、国有建设用地使用权出让合同；
- 3、被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表；

（五）取价依据

- 1、许昌市市区基准地价表（2014）；
- 2、明锦置业提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 3、市场询价资料；
- 4、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

（六）其他参考依据

- 1、明锦置业提供的有关经营、管理资料；
- 2、明锦置业出具的有关声明、承诺等；
- 3、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了无保留意见的审计报告“XYZH/2018ZZA10166”；
- 4、河南省信邦土地评估有限公司出具的土地估价报告（河南信邦土估[2018]（估）字第 023 号）、（河南信邦土估[2018]（估）字第 024 号）及（河南信邦土估[2018]（估）字第 025 号）；
- 5、《企业会计准则》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估对象为股东全部权益价值，明锦置业自 2013 年 12 月成立，截止到评估基准日，公司处于经营初期，并没有营业收入产生，现金净流量为负，未来收益无法合理预测，故本次评估不适宜采用收益法；由于公司处于经营初期，主营业务尚未展开，在国内公开交易市场及上市公司中很难找到足够数量的在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的可比企业或交易案例，不具备使用市场法的条件，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）所采用评估方法介绍

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，采用资产基础法对明锦置业的股东权益价值进行评估。

采用资产基础法确定明锦置业的的价值时，评估人员按照国家有关法律、法规的要求，

结合被评估资产的特点，根据不同的资产类别分别进行评估，然后以单项加和的方法确定被评估资产的总价值，通过扣减经核实后的负债确定明锦置业资产及负债的价值。现按不同的资产类型将评估方法简要介绍如下：

1、货币类资产：对库存现金以经过清查核实后的账面值作为评估值；对银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

2、债权类资产：评估人员在对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，采用账龄分析方法预估风险损失，债权类资产按照应收款项合计数减去评估风险损失后的金额确定评估值。对于计提的坏账准备，评估为零。

3、存货的评估

本次申报的存货主要为开发成本，包括土地使用权取得成本、项目发生的开发成本、利息支出等。

A、根据《资产评估委托合同》约定“本次土地价值以河南省信邦土地评估有限公司估值为基准”。评估人员对取得的河南省信邦土地评估有限公司于2018年5月11日出具的土地估价报告（河南信邦土估[2018]（估）字第023号）、（河南信邦土估[2018]（估）字第024号）及（河南信邦土估[2018]（估）字第025号）；土地估价报告进行审核。我们关注到：

3.1、评估目的、评估基准日

估价目的：是为许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇龙泉街中段南侧宗地股权转让项目提供客观、公正的土地使用权价格依据，不得用于与本评估目的不符的土地使用权出让、收购、改制、司法仲裁、合资、合作等其他目的。

估价期日：2018年3月31日。

3.2、单项资产评估报告的评估方法

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，采用了基准地价系数修正法和剩余法（假设开发法）。故估价人员确定本次估价采用两种方法测算结果的加权算术平均值作为估价对象的价格，假设开发法赋权重0.4，基准地价系数修正法赋权重0.6。

3.3、单项资产评估报告的假设前提

- a、委托方合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费；
- b、估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益；

- c、估价对象与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展；
- d、在估价基准日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场；
- e、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规；
- f、委托方提供资料属实。

3.4 单项资产评估报告的使用限制条件

- a、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告及评估结果无效；
- b、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整；
- c、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任；
- d、报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门（或房地产管理部门）核发的《国有土地使用证》（或《房地产权证》）为准；
- e、本报告及其估价结果自本报告完成提交之日起一年内有效。

评估人员经审阅土地估价报告，认为土地估价报告所载明的资产类型一致，估价目的一致；通过查阅许昌市基准地价、许昌市城市总体规划、许昌市房地产情况资料、许昌土地局公布的土地招拍挂成交案例、复核土地估价报告的评估方法、评估结论进行分析，认为土地估价报告结果合理，故本次引用土地估价报告结论作为本次土地使用权评估值。

B、根据《国有建设用地使用权出让合同保障性住房建设用地约定附件》划拨保障性住房用地 11088 平方米，账面价值 330.00 万元，本次按账面值保留。

C、按照盘盈盘亏情况，对于低值易耗品按照现行市价确定其评估值。

D、开发利息以土地实际取得成本按照人民银行公布的贷款利率和行业合理开发期间确定评估值。

4、设备类资产的评估

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，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，对设备进行详细的现场勘察和鉴定。本次申报评估的设备均为近期购置的电子类设备，评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

评估值=重置全价（含税价）×成新率

（1）重置全价的确定

本次评估的电子设备主要为公司业务使用的电脑、复印机、打印机等，基本上其重置全价为其市场销售价。

（2）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%。

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。

5、流动负债的评估

根据企业提供的清查评估明细表，通过审阅合同、抽查原始凭证、分析性复核等程序核实，若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

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、与委托人签订委托合同；

4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，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；

6、项目组人员进行业务培训。

（二）现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托人及被评估单位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评估明细表对纳入评估范围的资产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、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、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、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、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

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，

不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化；

- 2、企业对申报评估的资产拥有完整的产权、管理权、处置权、收益权；
- 3、委托人及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效；
- 4、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响；
- 5、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；
- 6、不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本公司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，采用资产基础法对明锦置业的股东全部权益价值进行了评估。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）评估结论：在评估基准日2018年3月31日，许昌明锦置业有限公司申报评估的经审计后的资产总额为52,603.31万元，负债55,869.88万元，净资产-3,266.57万元；评估值总资产为74,417.12万元，负债55,869.52万元，净资产18,547.60万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值21,813.81万元，增值率为41.47%，净资产评估增值21,814.17万元，增值率为667.80%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年3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	52,599.43	74,414.16	21,814.73	41.47
2	非流动资产	3.88	2.96	-0.92	(23.71)
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	3.88	2.96	-0.92	(23.71)
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				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	52,603.31	74,417.12	21,813.81	41.47
21	流动负债	55,869.88	55,869.52	-0.36	(0.00)
22	非流动负债				
23	负债总计	55,869.88	55,869.52	-0.36	(0.00)
24	净资产	-3,266.57	18,547.60	21,814.17	667.80

(二) 对评估结论的说明：

1、根据《资产评估委托合同》约定“本次土地价值以河南省信邦土地评估有限公司估值为基准”。评估人员对取得的河南省信邦土地评估有限公司于2018年5月11日出具的《许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇龙泉街中段南侧[许昌县国用(2013)字第0006205号]宗地股权转让项目土地使用权价格评估(许昌市)》(河南信邦土估[2018](估)字第023号)评估结果29,308.37万元、《许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇莲苑路南段东侧[许昌县国用(2013)字第0006206号]宗地股权转让项目土地使用权价格评估(许昌市)》(河南信邦土估[2018](估)字第024号)28,291.21万元和《许昌明锦置业有限公司名下位于许昌县尚集镇聚贤街中段北侧[许昌县国用(2013)字第0006207号]宗地股权转让项目土地使用权价格评估(许昌市)》(河南信邦土估[2018](估)字第025号)评估结果8,513.52万元土地估价报告进行分析判断，认为土地估价报告所载明的资产类型一致、估价目的一致、评估结果基本合理，故本次引用土地估价报告结论作为本次土地使用权评估值。

2、以下内容是土地估价报告中使用的限制条件，提请报告使用者关注：

2.1、估价对象的实际开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯及通燃气）和宗地内“场地平整”。考虑到宗地内基础设施开发费用一般计算在建筑物开发费用内，本次评估所设定的开发程度不含宗地内基础设施费用。

2.2、土地估价报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

2.3、报告中有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门（或房地产管理部门）核发的《国有土地使用证》（或《房地产权证》）为准。

3、根据《国有建设用地使用权出让合同保障性住房建设用地约定附件》划拨保障性住房用地 11088 平方米，账面价值 330.00 万元，本次按账面值保留。

（三）评估增值主要原因分析

与经审计后的账面价值比较，申报的净资产评估增值 21,814.17 万元，增值率为 667.80%。评估增值的主要原因是土地市场价格增长较快。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大

变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（五）许昌明锦2017年与王丹丹签订房屋租赁合同，王丹丹将其拥有所有权的腾飞学府名苑28号楼404的房屋租赁给许昌明锦使用，租赁期限为1年，自2017年11月6日至2018年11月6日止，房屋租赁费为36,000.00元/年；许昌明锦2017年与孟丽平签订房屋租赁合同，孟丽平将其拥有所有权的腾飞学府名苑23号楼2单元1002的房屋租赁给许昌明锦使用，租赁期限为1年，自2017年11月5日至2018年11月5日止，房屋租赁费为30,000.00元/年。

（六）截止本次评估基准日2018年3月31日，明锦置业承诺不存在除上述已披露事项之外的对外贷款担保、资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

（七）自评估基准日至评估报告日，依据被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现明锦置业有重大期后事项发生，明锦置业亦承诺自评估基准日至评估报告日该公司不存在重大期后事项。

（八）评估报告不能视为是对本次评估中存货质量的可靠性的相关保证。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（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）评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

（四）评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

（六）评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不随意向他人提供或公开。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2018年5月12日。

（此页无正文）

资产评估师：

资产评估师：

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年五月十二日

附 件

- 一、委托人及被评估单位营业执照复印件
- 二、不动产权证书
- 三、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了无保留意见的审计报告
“XYZH/2018ZZA10166”
- 四、河南省信邦土地评估有限公司出具的土地估价报告（河南信邦土估[2018]
（估）字第023号）（河南信邦土估[2018]（估）字第024号）（河南信邦
土估[2018]（估）字第025号）
- 五、委托人及其他相关当事人承诺函
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、评估机构营业执照复印件
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 九、资产评估结果汇总表及明细表