

泰禾集团股份有限公司拟收购  
西藏创耀实业有限公司部分股权项目  
估值报告

中瑞咨报字[2018]第 000055 号

(报告共分一册, 本册为第一册)

中瑞世联资产评估(北京)有限公司

二〇一八年四月二十三日

泰禾集团股份有限公司拟收购  
西藏创耀实业有限公司部分股权项目

目录

一、委托人、被估值单位及估值咨询服务协议约定的其他估值报告使用者概况 .....	2
二、估值目的 .....	4
三、估值对象和估值范围 .....	4
四、价值类型及其定义 .....	5
五、估值基准日 .....	5
六、估值依据 .....	5
七、估值方法 .....	6
八、估值程序实施过程和情况 .....	9
九、估值假设 .....	11
十、估值结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	13
十二、估值报告使用限制说明 .....	14
十三、估值报告日 .....	14

# 泰禾集团股份有限公司拟收购 西藏创耀实业有限公司部分股权项目 估值报告正文

中瑞咨报字[2018]第 000055 号

泰禾集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规的规定，本着独立、公正、客观的原则，采用成本途径的资产基础法，按照必要的估值程序，对贵公司拟收购西藏创耀实业有限公司部分股权涉及的股东全部权益价值于估值基准日 2018 年 3 月 31 日时的投资价值进行了估值。现将资产估值情况报告如下：

## 一、委托人、被估值单位及估值咨询服务协议约定的其他估值报告使用者概况

本次估值的委托人为泰禾集团股份有限公司，被估值单位为西藏创耀实业有限公司，估值委托合同约定的其他估值报告使用者为法律、法规规定的其他估值报告使用者。

### （一）委托人及被估值单位概况

#### 1) 委托人

企业名称：泰禾集团股份有限公司

统一社会信用代码：91350000155584573M

住 所：三明市梅列区徐碧

法定代表人：黄其森

注册资本：124445.072万人民币

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

营业期限：1992-12-29至无固定期限

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) 被估值单位

### 1、基本情况

名称：西藏创耀实业有限公司

统一社会信用代码：91540136MA6T3A2NX5

类型：有限责任公司

住所：西藏自治区拉萨市达孜县创业基地大楼5楼591号

法定代表人：代梦恩

注册资本：壹仟壹佰万圆整

成立日期：2017年08月16日

营业期限：2017年08月16日至2047年08月15日

经营范围：房地产开发与经营，房屋租赁；对旅游文化产业、主体公园建设、基础设施建设的开发运营与管理；通讯器材、机电产品、日用百货、办公用品、装饰材料、电子产品、五金交电、机电设备、办公设备、电子产品、机械设备、机电设备、计算机软件、建筑材料、工艺礼品的销售；广告策划、展览展示、建筑设计；建筑装饰工程、园林绿化工程、建筑工程施工；物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】

### 2、历史沿革、主要股东及持股比例

西藏创耀实业有限公司成立于2017年8月，系有西藏汇欧创业投资有限公司出资设立的法人独资有限责任公司，初始注册资本1000万元。2017年12月，公司注册资本增加至1100万元，增加的注册资本由郑州泰禾运成置业有限公司投入。截止2018年3月，公司实收资本1100万元，其中西藏汇欧创业投资有限公司出资1000万元，占注册资本比例为90.91%，郑州泰禾运成置业有限公司出资100万元，占注册资本比例为9.09%。

截至基准日2018年3月31日，西藏创耀实业有限公司股权比例情况见下表：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
西藏汇欧创业投资有限公司	1,000.00	90.91
郑州泰禾运成置业有限公司	100.00	9.09
合计	1,100.00	100.00

## 3、2018年3月31日资产负债及经营状况

西藏创耀实业有限公司于2018年3月31日财务报表由被估值单位财务部门提供。西藏创耀实业有限公司于2018年3月31日资产负债及经营状况如下：

## ①财务状况

金额单位：人民币元

项目	日期	2017年12月31日	2018年3月31日
总资产		190,012,159.30	190,009,660.85
负债		179,022,500.00	179,020,000.00
净资产		10,989,659.30	10,989,660.85

## ②经营业绩

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年3月31日
一、营业总收入		
其中：主营业务收入		
二、营业总成本	1,860.70	-1.55
其中：营业成本		
营业税金及附加	5,500.00	
销售费用		
管理费用	2,500.00	
财务费用	-6,139.30	-1.55
资产减值损失		
三、营业利润	-1,860.70	1.55
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四、利润总额	-1,860.70	1.55
减：所得税		
五、净利润	-1,860.70	1.55

## (二) 委托人和被估值单位之间的关系

本次估值的委托人为被估值单位西藏创耀实业有限公司的拟收购方。

## (三) 合同约定的其他报告使用者

本估值报告仅供甲方、甲方指定的法律、法规规定的估值报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、估值目的

为委托人拟收购西藏创耀实业有限公司的部分股权提供价值参考。

## 三、估值对象和估值范围

## (一) 估值对象与估值范围内容

估值对象：西藏创耀实业有限公司股东全部权益价值。

估值范围：西藏创耀实业有限公司全部资产及负债。包括流动资产、非流动

资产和流动负债等。

由被估值单位提供的于基准日 2018 年 3 月 31 日的财务报表可知。西藏创耀实业有限公司账面资产总额为 190,009,660.85 元、负债总额为 179,020,000.00 元、净资产为 10,989,660.85 元。

上述估值范围，经中兴华会计师事务所（普通特殊合伙）审计，并出具了中兴华专字（2018）020136 号标准无保留意见审计报告。

## （二）估值范围内主要资产情况

西藏创耀实业有限公司的主要资产为货币资金及长期股权投资。

### （1）货币资金

至估值基准日，西藏创耀实业有限公司货币资金的账面价值为 9,660.85 元，内容为银行存款 9,660.85 元。

### （2）长期股权投资

至估值基准日，西藏创耀实业有限公司长期股权投资账面值 190,000,000.00 元，内容为西藏创耀实业有限公司持有河南嘉智置业有限公司 95%的股权。

委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据本项目估值目的，本报告选用了投资价值。

投资价值是指估值对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

## 五、估值基准日

本项目资产估值基准日为 2018 年 3 月 31 日。该估值基准日为委托人根据实现经济行为的总体时间确定。

本次估值工作中所采用的价格及其参数为估值基准日时的有效标准。

## 六、估值依据

### （一）经济行为依据

#### 1、《咨询服务协议》

### （二）法律、法规依据

1、中华人民共和国主席令第8号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日）；

2、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日）；

3、《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通过）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）；

5、其他与资产估值有关的法律、法规文件。

### （三）权属依据

1、被估值单位提供的工商登记资料、公司章程等产权证明文件；

2、被估值单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、原始入账发票等其他权属证明资料。

### （四）取价依据

1. 国有土地使用权出让合同；

2. 不动产权证书；

3. 其他权属证明文件等；

4. 长期投资单位存货—原材料（土地）的建设用地规划设计条件通知书。

### （五）其他资料

1、被估值单位提供的各类《资产估值申报明细表》；

2、被估值单位提供的估值基准日的财务报表、余额明细、账册、会计凭证等财务资料；

3、中瑞世联资产评估（北京）有限公司信息库。

## 七、估值方法

### （一）估值方法的选择

企业价值估值的方法一般有资产基础法、市场法和收益法三种途径。

1、企业价值估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。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。

经查阅沪深交易所及其他股权交易类资讯，目前缺乏与被估值单位在所处发展阶段、经营范围、经营区域、资产规模、盈利能力、管理水平以及客户资源和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司，相关指标难以获得并进行合理化的修正；同时，近期市场上也未能收集到和与被估值单位处于同一行业公司的股权买卖、收购及合并案例，因此不宜采用市场法估值。

2、企业价值估值中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的估值方法。通常运用收益法对企业价值进行估值时，将预期的企业未来收益（如股利、红利、现金流量等）通过反映企业风险程度的资本化率或折现率来计算估值对象的价值。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。应用收益法必须具备的前提条件是：①收益法适用于估值具有稳定获利能力的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；②可以获得被估值企业的财务报表，并对估值过程和估值结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整，以合理反映企业的财务状况和盈利能力；③企业未来的经营风险是可以量化的；④能够使用合适的估价模型并形成合理的估值结论。

西藏创耀实业有限公司成立时间不长，尚未开展经营活动，未形成稳定收入，不具备稳定获利能力，其经营能力未能得到正常体现，故西藏创耀实业有限公司不具备收益法估值的必备前提条件。

3、企业价值估值中的资产基础法，是指在合理估值企业各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。资产基础法通过分别求出企业各项资产的估值并累加求和，再扣减负债估值，得出估值对象价值的思路。具体模型如下：

$$\text{净资产估值} = \text{全部资产估值} - \text{全部负债估值}$$

综上所述，对西藏创耀实业有限公司的股东全部权益价值，只能采用资产基础法（成本法）进行估值。

## （二）资产基础法下各项资产和负债的具体估值方法

### 1. 流动资产

流动资产为货币资金

货币资金为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定估值。



## 2、非流动资产

基准日时，非流动资产为长期股权投资。西藏创耀实业有限公司长期股权投资为西藏创耀实业有限公司持有河南嘉智置业有限公司 95%的股权。

河南嘉智置业有限公司成立时间不长，尚未形成经营收入，因此，对长期股权投资采用整体资产基础法估值，以被投资单位的估值后净资产乘以相应的股权比例得出其长期股权投资的估值价值。

长期股权投资单位净资产估值=全部资产估值-全部负债估值

截止基准日时，河南嘉智置业有限公司资产总额为 37,016.55 万元，负债总额为 17,065.82 万元，净资产为 19,950.73 万元。上述估值范围，经中兴华会计师事务所（普通特殊合伙）审计，并出具了中兴华专字（2018）020137 号标准无保留意见审计报告。

具体过程如下：

### （1）货币资金

估值基准日时，河南嘉智置业有限公司货币资金账面值为 601,864.67 元，为银行存款。银行账面值共 1 个银行账户，开户银行为中国建设银行郑州直属支行，账号为 41050100380800000492，人民币账户。通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定估值。

### （2）存货

存货为在产品（土地开发成本），账面值为 369,563,629.60 元。主要为土地出让金、契税、耕地占用税、拆迁补偿费及前期费用。该项目位于郑州市鸿宝南路南、姚店堤西路东，项目占地面积 54313.53 m<sup>2</sup>，办理了《国有土地使用权证》，证载信息情况如下：豫（2017）郑州市不动产权第 0125580 号，证载权利人为河南嘉智置业有限公司，不动产单元号：410105016014GB00004W00000000，为出让的国有土地使用权，用途为城镇住宅用地，使用期限为 2017 年 08 月 09 日起到 2087 年 08 月 08 日止。

对于在产品-土地采用假设开发法估值：在产品待估土地价值=建设完成后的房地产价值（不含税）-房地产建设成本（不含税）-管理费用（不含税）-不可预见费用-销售费用（不含税）-财务费用（不含税）-销售税金附加-土地增值税-企业所得税-开发商合理净利润

### （3）流动负债

包括其他应付款及应交税费。估值专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，本次估值以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定估值。

(4) 通过上述估值方法，对河南嘉智置业有限公司净资产进行估值。

长期股权投资=长期股权投资单位净资产估值×持股比例

### 3. 负债

负债为其他应付款。估值专业人员根据企业提供的明细表，对账面值进行了核实，本次估值以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定估值。

## 八、估值程序实施过程和情况

估值人员于2018年4月9日至2018年4月13日对估值对象涉及的资产和负债进行了估值，主要估值程序实施过程和情况如下：

### 1、接受委托

2018年4月9日，我公司与委托人就估值目的、估值对象和估值范围、估值基准日等估值业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的估值计划。

### 2、前期准备

#### (1) 拟定估值方案

针对本项目特点，为了保证估值质量，统一估值方法和参数，结合以往同类企业估值工作的经验和估值范围内不同类型企业资产的特点，拟定了估值计划和资产估值企业培训材料。

#### (2) 组建估值团队

根据估值范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据估值计划组建了估值小组，分别配备了流动资产估值人员及非流动资产估值人员。

#### (3) 实施项目培训

##### A、对被估值单位人员培训

为使被估值单位的财务与资产管理人员理解并做好资产估值材料的填报工作，确保估值申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被估值单位相关人员进行培训，并派专人对资产估值材料填报中碰到的问题进行解答。

##### B、对估值人员培训

为了保证估值项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产估值操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、估值对象涉及资产的特点、估值技术思路和具体操作要求等。

### 3、现场调查

估值人员于2018年4月9日至2018年4月13日对估值对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被估值单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

### 4、资产核实

#### (1) 指导被估值单位填表和准备应向估值机构提供的资料

估值人员指导被估值单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照估值机构提供的“资产估值申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入估值范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### (2) 初步审查和完善被估值单位填报的资产估值申报表

估值人员通过查阅有关资料，了解纳入估值范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产估值申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产估值申报表”有无漏项等，同时反馈给被估值单位对“资产估值申报表”进行完善。

### 5、现场实地勘查

(1) 根据纳入估值范围的资产类型、数量和分布状况，估值人員在被估值单位相关人员的配合下，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

#### (2) 补充、修改和完善资产估值申报表

估值人員根据现场实地勘查结果，并和被估值单位相关人員充分沟通，进一步完善“资产估值申报表”，以做到：账、表、实相符。

#### (3) 查验产权证明文件资料

估值人員对纳入估值范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### 6、尽职调查

估值人员为了充分了解被估值单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1) 被估值单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2) 被估值单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3) 被估值单位的经营计划、发展规划和财务信息;

(4) 估值对象、被估值单位以往的估值及交易情况;

(5) 影响被估值单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6) 被估值单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 其他相关信息资料。

## 7、资料收集

估值人员根据估值项目的具体情况进行了估值资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的估值资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

## 8、估算

估值人员针对各类资产的具体情况,根据选用的估值方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步估值结论。项目负责人对各类资产估值初步结论进行汇总,撰写并形成估值报告草稿。

## 9、内部审核

根据我公司估值业务流程管理办法规定,项目负责人在完成估值报告草稿一审后形成估值报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成估值报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成估值报告正式稿并提交委托人。

## 九、估值假设

### (一) 一般假设

1、假设估值基准日后被估值单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2、假设估值基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大

变化；

3、假设和被估值单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等估值基准日后不发生重大变化；

4、假设估值基准日后被估值单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、假设被估值单位完全遵守所有相关的法律法规；

6、假设估值基准日后无不可抗力对被估值单位造成重大不利影响。

## (二) 特殊假设

1、假设被估值单位未来采用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；

2、被估值单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、不考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对被估值企业未来持续经营的影响。

本估值报告估值结论在上述假设条件下在估值基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，估值人员及本估值机构将不承担由于前提条件改变而推导出不同估值结论的责任。

## 十、估值结论

西藏创耀实业有限公司估值基准日总资产账面价值为 19,000.97 万元，估值价值为 103,761.91 万元，增值额为 84,761.91 万元，增值率为 494.15%；总负债账面价值为 17,902.00 万元，估值价值为 17,902.00 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 1,098.97 万元，估值价值为 85,860.88 万元，增值额为 847,761.91 万元，增值率为 7,712.85%。

## 资产估值结果汇总表

估值基准日：2018 年 3 月 31 日

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	1	0.97	0.97	-	-
非流动资产	2	19,000.00	103,761.91	84,761.91	446.12
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-

泰禾集团股份有限公司拟收购西藏创耀实业有限公司部分股权项目估值报告

长期股权投资	6	19,000.00	103,761.91	84,761.91	446.12
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	-	-	-	-
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>19,000.97</b>	<b>103762.88</b>	<b>84,761.91</b>	<b>446.09</b>
流动负债	21	17,902.00	17,902.00	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>17,902.00</b>	<b>17,902.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>24</b>	<b>1,098.97</b>	<b>85,860.88</b>	<b>84,761.91</b>	<b>7,712.85</b>

经采用资产基础法估值，西藏创耀实业有限公司全部股权于估值基准日（2018年3月31日）时的投资价值为人民币85,860.88万元（大写人民币捌亿伍仟捌佰陆拾万捌仟捌佰元整）。

## 十一、特别事项说明

本估值报告存在以下特别事项可能对估值结论产生影响，提请估值报告使用者予以重点关注：

（1）本估值报告的资产类型与账面金额以被估值单位提供的于估值基准日时的审计报告为基础进行编制，西藏创耀实业有限公司于2018年3月31日的财务报表经中兴华会计师事务所（普通特殊合伙）审计，并出具了中兴华专字（2018）020136号标准无保留意见审计报告。

长期股权投资单位的资产类型与账面金额以被估值单位提供的于估值基准日时的审计报告为基础进行编制，河南嘉智置业有限公司于2018年3月31日的财务报表经中兴华会计师事务所（普通特殊合伙）审计，并出具了中兴华专字（2018）020137号标准无保留意见审计报告。

（2）估值人员和机构的法律责任是对本报告所述估值目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到估值人员和机构对该项估值目的所对应的经济行为做

出任何判断。估值工作在很大程度上依赖于委托人、估值对象产权持有者及其管理层提供的有关资料。因此，估值工作是以委托人、估值对象产权持有者及其管理层提供的经营模式、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、合理为前提。

(3) 估值人员对估值分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对估值对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估值报告是委托人和相关当事方的责任。对企业存在的可能影响估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而估值人员已履行估值程序仍无法获知的情况下，机构及估值人员不承担相关责任。

(4) 本次估值依据的规划数据由泰禾集团股份有限公司下属公司郑州泰禾运成置业有限公司提供，该规划尚未经过相关部门审批，若将来通过审批的详细规划与本次估值使用的规划存在差异，应根据审批后的详细规划对估值结果进行相应调整，机构及估值人员未考虑该事项对估值的影响。

## 十二、估值报告使用限制说明

- 1、本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途；
- 2、本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用；
- 3、本估值报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需估值机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本估值报告经估值机构盖章后方可正式使用；
- 5、本估值报告所揭示的估值结论仅对估值报告中描述的估值目的有效，估值结论使用有效期为自估值基准日起一年。

## 十三、估值报告日

本估值报告日期为 2018 年 04 月 23 日。

(本页无正文)

估值人员：汪袁

估值人员：胡雪

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

二〇一八年四月二十三日





## 估值报告附件

1. 被估值单位审计报告复印件
2. 委托人和被估值单位营业执照复印件
3. 委托人和被估值单位承诺函
4. 主要权属证明资料
5. 估值机构资格证书及营业执照复印件
6. 资产估值明细表

## 明细表

# 北京市财政局

2018-0010 号

## 变更备案公告

中瑞国际资产评估（北京）有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中瑞国际资产评估（北京）有限公司（原资产评估资格证书编号：43020020）名称变更为中瑞世联资产评估（北京）有限公司。

二、中瑞国际资产评估（北京）有限公司法定代表人由何培刚变更为何源泉。

三、中瑞国际资产评估（北京）有限公司股东由杨文化（注册资产评估师证书编号：11000569）、段龙（注册资产评

估师证书编号：43030065)、张永远(注册资产评估师证书编号：11050009)、何源泉【非注册资产评估师(股东)培训证书编号：G06931】、陈学军(注册资产评估师证书编号：11060046)、郭颀(注册资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(注册资产评估师证书编号：11130112)、王瑜(注册资产评估师证书编号：11060054)，变更为段龙(注册资产评估师证书编号：43030065)、张永远(注册资产评估师证书编号：11050009)、李娜、陈学军(注册资产评估师证书编号：11060046)、郭颀(注册资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(注册资产评估师证书编号：11130112)、梁宏磊(注册资产评估师证书编号：11130055)。

相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

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)(十四)有关规定，中瑞国际资产评估(北京)有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。





# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称	中瑞世联资产评估(北京)有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔楼2315室
法定代表人	何源泉
注册资本	2500万元
成立日期	2008年07月23日
营业期限	2008年07月23日至2028年07月22日
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评估; 房地产价格评估; 工程造价评估; 房地产咨询; 企业管理咨询; 商务咨询; 工程造价咨询。(企业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; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年12月22日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



# 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  
中瑞国际资产评估（北京）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：0731019001  
变更文号：财办企[2013]24号  
序列号：000126

发证时间：



一月



# 资产估值明细汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表1

被估值单位：河南嘉智置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	估值价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	37,016.55	126,288.88	89,272.33	241.17
非流动资产	2	-	-	-	
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	-	-	-	
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>37,016.55</b>	<b>126,288.88</b>	<b>89,272.33</b>	<b>241.17</b>
流动负债	21	17,065.82	17,065.82		-
非流动负债	22	-	-		
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>17,065.82</b>	<b>17,065.82</b>		<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>24</b>	<b>19,950.73</b>	<b>109,223.06</b>	<b>89,272.33</b>	<b>447.46</b>

估值机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司



# 资产估值分类汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表2

被估值单位：河南嘉智置业有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
<b>一、流动资产合计</b>	<b>370,165,494.27</b>	<b>1,262,888,764.67</b>	<b>892,723,270.40</b>	<b>241.17</b>
货币资金	601,864.67	601,864.67	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付账款	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-
存货	369,563,629.60	1,262,286,900.00	892,723,270.40	241.56
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>三、资产总计</b>	<b>370,165,494.27</b>	<b>1,262,888,764.67</b>	<b>892,723,270.40</b>	<b>241.17</b>



# 资产估值分类汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表2

被估值单位：河南嘉智置业有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
<b>四、流动负债合计</b>	<b>170,658,235.15</b>	<b>170,658,235.15</b>	-	-
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	140,735.15	140,735.15	-	-
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	170,517,500.00	170,517,500.00	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>六、负债总计</b>	<b>170,658,235.15</b>	<b>170,658,235.15</b>	<b>892,723,270.40</b>	<b>447.46</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>199,507,259.12</b>	<b>1,092,230,529.52</b>		

估值机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司



# 流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表3

被估值单位：河南嘉智置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	601,864.67	601,864.67	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	-	-	-	
3-5	预付账款	-	-	-	
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	
3-8	其他应收款	-	-	-	
3-9	存货	369,563,629.60	1,262,286,900.00	892,723,270.40	241.56
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	-	-	-	
3	流动资产余额合计	370,165,494.27	1,262,888,764.67	892,723,270.40	241.17
	减：减值准备	-	-	-	
3	流动资产净值合计	370,165,494.27	1,262,888,764.67	892,723,270.40	241.17

被估值单位填表人：赵亭

估值人员：刘平，李豹

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月9日

# 货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表3-1

被估值单位：河南嘉智置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
3-1-1	现金	-	-	-	
3-1-2	银行存款	601,864.67	601,864.67	-	-
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	
<b>3-1</b>	<b>货币资金合计</b>	<b>601,864.67</b>	<b>601,864.67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

被估值单位填表人：赵亭  
 填表日期：2018年4月9日

估值人员：刘平，李豹

共 1 页 第 1 页

# 存货估值汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表3-9

被估值单位：河南嘉智置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6	在产品（自制半成品）	369,563,629.60	1,262,286,900.00	892,723,270.40	241.56
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-9	存货余额合计	369,563,629.60	1,262,286,900.00	1,785,446,540.80	241.56
	减：跌价准备	-	-	-	
3-9	存货净值合计	369,563,629.60	1,262,286,900.00	1,785,446,540.80	241.56

被估值单位填表人：赵亭  
填表日期：2018年4月9日

估值人员：刘平，李豹

共 1 页 第 1 页

# 存货—（开发成本）估值明细表

估值基准日：2018年3月31日

表3-9-6

被估值单位：河南嘉智置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	完工率%	约当量	账面价值			估值价值	增减值	增值率%	备注
						数量	单价	金额	金额			
1	土地					1.00	352,880,000.00	352,880,000.00	1,262,286,900.00	892,723,270.40	241.56	
2	契税					1.00	15,629,451.60	15,629,451.60				
3	耕地占用税					1.00	316,978.00	316,978.00				
4	拆迁补偿费					1.00	710,000.00	710,000.00				
5	前期工程费					1.00	26,550.00	26,550.00				
6	开发间接费					1.00	650.00	650.00				地规证购航测图
账面余额合计								369,563,629.60	1,262,286,900.00	892,723,270.40	241.56	
减：跌价准备												
账面净值合计								369,563,629.60	1,262,286,900.00	892,723,270.40	241.56	

被估值单位填表人：赵亨  
填表日期：2018年4月9日

估值人员：刘平，李豹

共1页，第1页

# 流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表5

被估值单位：河南嘉智置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	估值价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	140,735.15	140,735.15	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利	-	-	-	
5-10	其他应付款	170,517,500.00	170,517,500.00	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
5	流动负债合计	170,658,235.15	170,658,235.15	-	-

被估值单位填表人：赵亭  
填表日期：2018年4月9日

估值人员：刘平，李豹



# 资产估值明细汇总表

估值基准日：2018年3月31日

被估值单位：西藏创耀实业有限公司

表1  
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%
流动资产	1	0.97	0.97	-	-
非流动资产	2	19,000.00	103,761.91	84,761.91	446.12
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	19,000.00	103,761.91	84,761.91	446.12
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	-	-	-	-
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>19,000.97</b>	<b>103,762.88</b>	<b>84,761.91</b>	<b>446.09</b>
流动负债	21	17,902.00	17,902.00	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>17,902.00</b>	<b>17,902.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>24</b>	<b>1,098.97</b>	<b>85,860.88</b>	<b>84,761.91</b>	<b>7,712.85</b>

估值机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司





# 资产估值分类汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表2

被估值单位：西藏创耀实业有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
<b>一、流动资产合计</b>	<b>9,660.85</b>	<b>9,660.85</b>	-	-
货币资金	9,660.85	9,660.85	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付账款	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>190,000,000.00</b>	<b>1,037,619,070.00</b>	<b>847,619,070.00</b>	<b>446.12</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	190,000,000.00	1,037,619,070.00	847,619,070.00	446.12
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>三、资产总计</b>	<b>190,009,660.85</b>	<b>1,037,628,730.85</b>	<b>847,619,070.00</b>	<b>446.09</b>

# 资产估值分类汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表2

被估值单位：西藏创耀实业有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
<b>四、流动负债合计</b>	<b>179,020,000.00</b>	<b>179,020,000.00</b>	-	-
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	179,020,000.00	179,020,000.00	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>六、负债总计</b>	<b>179,020,000.00</b>	<b>179,020,000.00</b>	<b>847,619,070.00</b>	<b>7,712.85</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>10,989,660.85</b>	<b>858,608,730.85</b>		



估值机构：中瑞世联资产评估（北京）有限公司

# 流动资产估值汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表3

被估值单位：西藏创耀实业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	9,660.85	9,660.85	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	-	-	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	<b>流动资产余额合计</b>	<b>9,660.85</b>	<b>9,660.85</b>	-	-
	减：减值准备	-	-	-	-
3	<b>流动资产净值合计</b>	<b>9,660.85</b>	<b>9,660.85</b>	-	-

被估值单位填表人：赵亭

评估人员：刘平，李豹

共 1 页 第 1 页

填表日期：2018年4月9日

# 货币资金估值汇总表

估值基准日：2018年3月31日

表3-1

被估值单位：西藏创耀实业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1-1	现金	-	-	-	
3-1-2	银行存款	9,660.85	9,660.85	-	-
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	
3-1	货币资金合计	9,660.85	9,660.85	-	-

被估值单位填表人：赵亭  
填表日期：2018年4月9日

估值人员：刘平，李豹

## 货币资金—银行存款估值明细表

估值基准日：2018年3月31日

表3-1-2

被估值单位：西藏创耀实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国工商银行西藏自治区分行营业部	0158000109000153474	人民币			9,660.85	9,660.85		-	
合 计						9,660.85	9,660.85		-	

# 长期股权投资评估明细表

估值基准日：2018年3月31日

表4-4

被估值单位：西藏创耀实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值	估值价值	增减值	增值率%	备注
1	河南嘉智置业有限公司	2017/08		95.00	190,000,000.00	190,000,000.00	1,037,619,070.00	847,619,070.00	446.12	
账面余额合计						190,000,000.00	1,037,619,070.00	847,619,070.00	446.12	
减：减值准备							-			
账面净值合计						190,000,000.00	1,037,619,070.00	847,619,070.00	446.12	

被评估单位填表人：赵亭  
填表日期：2018年4月9日

估值人员：刘平，李豹

共1页，第1页

# 流动负债估值汇总表

估值基准日：2018年3月31日

被估值单位：西藏创耀实业有限公司

表5  
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	-	-	-	
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利	-	-	-	
5-10	其他应付款	179,020,000.00	179,020,000.00	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
5	<b>流动负债合计</b>	<b>179,020,000.00</b>	<b>179,020,000.00</b>	-	-

被估值单位填表人：赵亭  
填表日期：2018年4月9日

估值人员：刘平，李豹

共 1 页 第 1 页

## 其他应付款估值明细表

估值基准日：2018年3月31日

表5-10

被估值单位：西藏创耀实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	西藏汇欧创业投资有限公司	2017.11.27	代交土地出让金	179,020,000.00	179,020,000.00	
合	计			<b>179,020,000.00</b>	<b>179,020,000.00</b>	

