

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技
股份有限公司所持有的黄石中茵昌盛置业有限公司
49%股权所涉及的黄石中茵昌盛置业有限公司股东
部份权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV1014 号

（共一册，第一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一八年三月二十三日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
摘要	3
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	7
二、 评估目的	15
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型及其定义	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程 and 情况	24
九、 评估假设	26
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	29
十二、 评估报告使用限制说明	31
十三、 评估报告日	32
资产评估报告附件	34

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份
有限公司所持有的黄石中茵昌盛置业有限公司 49%股权所
涉及的黄石中茵昌盛置业有限公司股东部份权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 KMV1014 号

摘要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受云南省城市建设投资集团有限公司及闻泰科技股份有限公司的共同委托，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，按照必要的评估程序，对云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵昌盛置业有限公司 49%股权所涉及的黄石中茵昌盛置业有限公司股东部分权益价值在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵昌盛置业有限公司 49%股权，为此需对该经济行为所涉及的黄石中茵昌盛置业有限公司股东部分权益价值在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行评估，为其提供参考依据。

评估对象：根据本次评估目的，评估对象为闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵昌盛置业有限公司股东部分权益。

评估范围：评估范围为黄石中茵昌盛置业有限公司申报的截至评估基准日 2017 年 11 月 30 日的全部资产及相关负责，详见资产评估申报表。

评估基准日：2017 年 11 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：根据本项目的具体情况，选取资产基础法结果作为本次评估结论。

经资产基础法评估，黄石中茵昌盛置业有限公司总资产账面价值为43,295.43万元，评估价值为82,500.51万元，增值额为39,205.08万元，增值率为90.55%；总负债账面价值为42,428.69万元，评估价值为42,428.69万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为866.74万元，股东全部权益评估价值为40,071.82万元，增值额为39,205.08万元，增值率为4,523.28%。

即：在评估基准日**2017年11月30日**，黄石中茵昌盛置业有限公司股东全部权益评估价值为**40,071.82**万元，云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵昌盛置业有限公司**49%**股权价值为**19,635.19**万元。

重大特别事项：

1、根据现场勘查待估宗地上尚有部分青苗及坟墓未完成拆迁，根据黄石中茵昌盛置业有限公司与黄石经济技术开发区国土资源局签订的土地使用权出让合同补充协议，国土资源局按自然现状土地交付，所涉及的地上附着物、建（构）筑物的拆迁、补偿由开发区负责，费用由开发区承担，由此引起甲方项目开工建设延误，开发区管委会据实予以办理相关证明手续，同时依据苏州中茵集团有限公司（闻泰科技股份有限公司更名前母公司）与黄石经济开发区管委会签订的投资建设工业●酒店项目投资协议书，如苏州中茵集团有限公司未达到协议约定的投资总额，或未按计划实施项目建设，开发区管委会将酌情调整本协议约定给予乙方等优惠政策，如评估基准日后因投资协议约定未完成可能增加的额外成本应相应调整评估结果。

2、根据被评估单位提供的相关资料，政府供地时已按投资协议约定以奖励资金的方式返还给中茵股份有限公司（现更名为闻泰科技股份有限公司

司)及其全资子公司(为完成工业项目投资而成立的全资子公司,目前已注销)部分土地款,根据《中茵股份有限公司关于获得奖励企业发展扶持资金的公告》(公告编号:临 2011-016),2011年9月7日,目标公司股东闻泰科技接到黄石经开区管委会《开发区管委会关于奖励企业发展扶持资金的函》,经黄石经开区管委会研究决定,并报黄石市人民政府同意,由湖北黄石经济开发区以企业发展扶持资金的方式奖励给闻泰科技股份有限公司 1.32 亿元,并已计入闻泰科技股份有限公司 2011 年度利润。

另根据目标公司说明,苏州中茵集团有限公司(现更名为西藏中茵集团有限公司)基于《投资建设工业酒店项目协议书》获得了约 1.42 亿元的奖励金(预算拨款凭证显示收款人为黄石中茵高科技发展有限公司,该公司曾系苏州中茵集团有限公司为在黄石投资工业项目设立的全资子公司,已于 2016 年 7 月 22 日注销)。

本次评估未考虑返还款对评估结果的影响,如评估基准日后因上述返还款对评估结果造成影响,应相应调整评估结果。

3、根据被评估单位提供的土地使用权出让合同,黄石国用(2013)第 0004 号土地使用权约定的开工时间为 2011 年 10 月 1 日之前开工,在 2014 年 5 月 30 日之前竣工,黄石国用(2011)第 00290 号土地使用权约定开工时间,因政府未将土地使用权移交给被评估单位,土地合同超期限未开发,存在被收回的风险。

本次评估是基于项目能正常继续进行,1 年内将土地使用权移交给被评估单位进行开发为前提。

4、本次申报评估的土地使用权已做了相关的规划设计,但根据现行规范,初步设计中的车位配比已不能满足现行规划要求,本次评估相关经济指标为被评估单位根据已有设计方案,结合评估人员、律师、审计师到规

划局訪談的規劃條件調整而得，相關投資成本為被評估單位根據黃石市相關造價指標結合當地造價文件測算，本次評估未考慮概算外增加的投资成本或經濟指標發生變動對評估價值的影响。

5、 本次評估結論沒有考慮控股權和少數股權等因素對股東權益價值產生的溢價或折價。

6、 本次評估結論沒有考慮流動性對股東權益價值的影响。

以上內容摘自資產評估報告書正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告書正文。

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份
有限公司所持有的黄石中茵昌盛置业有限公司 49%股权所
涉及的黄石中茵昌盛置业有限公司股东部份权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV1014 号

云南省城市建设投资集团有限公司、闻泰科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)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，对云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵昌盛置业有限公司 49%股权所涉及的黄石中茵昌盛置业有限公司股东部分权益在评估基准日 2017 年 11 月 30 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人一：云南省城市建设投资集团有限公司

委托人二：闻泰科技股份有限公司

被评估单位：黄石中茵昌盛置业有限公司

（一）委托人一简介

名称：云南省城市建设投资集团有限公司

统一信用代码：915301007726970638

住所：昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

法定代表人：许雷

注册资本：414221.44（万元）

企业类型：非自然人出资有限责任公司

经营范围：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资；自有房屋租赁（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）。

云南省城市建设投资集团有限公司（简称：云南城投集团，原名：云南省城市建设投资有限公司，2012年7月更名）成立于2005年4月，是经云南省人民政府批准组建的现代大型国有企业，是云南省人民政府授权的城建投资项目出资人代表及实施机构。

委托人二简介：

企业名称：闻泰科技股份有限公司

住所：黄石市团城山6号小区

法定代表人：张学政

注册资本：人民币 63,726.6387 万

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91420000706811358X

营业期限：1993年1月11日至长期

经营范围：电子软件产品的开发；房地产开发经营；物业管理；酒店投资及酒店管理；对房地产、纺织、化工、电子及通信设备行业进行投资；销售纺织原料（不含棉花、蚕茧）、服装、金属材料、化工原料（不含危化品）、建筑材料；生产销售移动电话及其配件、移动通信交换设备、数字集群系统设备、半导体、电子元器件及材料。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

公司简介:

闻泰科技股份有限公司原公司名称为中茵股份有限公司，2017年7月14日公司名称变更为闻泰科技股份有限公司，并取得了湖北省工商行政管理局换发的营业执照，2017年7月19日，公司第九届董事会第十八次会议审议通过《关于变更公司证券简称的议案》将公司证券简称“中茵股份”变更为“闻泰通讯”，并于2017年8月19日，取得上海证券交易所审核同意，原证券代码“600754”保持不变。

闻泰科技主营业务是智能手机为主的移动互联网设备的研发与制造业务，服务的客户均为华为、荣耀、小米、联想、MOTO、魅族、华硕、360、创维、暴风科技、中国移动等全球品牌。

公司总股本 6.37 亿股，其中流通 A 股 4.83 亿股，占总股本的 75.84%，第一大股东为拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司，主营业务以通讯为主占主营业务的 94.3%，房地产开发业务占比 3.5%，其他业务占比 2.2%。

（二）被评估单位简介

1. 注册情况:

名称：黄石中茵昌盛置业有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：黄石市团城山白马路 1 号名流天地小区四号楼二楼

法定代表人：柯昌维

注册资本：贰仟万园整

成立时间：2010 年 12 月 1 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发经营、租赁、物业管理、园林园艺绿化。（涉及行业许可持证经营）

2、历史沿革

(1) 设立

2010年11月24日,杨明刚(身份证号码:420202195506091216)与中茵股份签订《合资成立公司合同》,共同出资设立目标公司,注册资本为2000万元,其中,中茵股份出资1020万元,占注册资本的51%;杨明刚出资980万元,占注册资本的49%。公司住所位于黄石市团城山桂林南路琥珀山庄4栋1单元101室,由杨明刚从黄石天域房地产开发有限公司除免费租赁(租期自2010年11月28日至2012年11月27日)后无偿提供给目标公司作为办公场所。

2010年11月30日,黄石大瑞会计师事务所有限公司出具了黄大瑞会验[2010]第1067号《验资报告》,证明目标公司的注册资本已足额缴纳。

(2) 变更

2011年12月9日,杨明刚与柯昌维签订《股权转让协议书》,约定杨明刚将其持有的目标公司全部股权(占目标公司注册资本的49%)转让给柯昌维。

2015年5月18日,中茵股份与柯昌维签订《股权转让协议书》,约定中茵股份将其持有的目标公司部分股权(占目标公司注册资本的2%)转让给柯昌维。

2016年6月26日,目标公司召开股东会,同意恒大武汉公司成为目标公司的新股东,目标公司的注册资本由2000万元增加至5000万元,增加的3000万元注册资本由恒大武汉公司以货币方式于2018年2月18日前出资到位。

2016年10月26日,目标公司召开股东会,一致同意注册资本减少3000万元,其中恒大武汉公司减少出资3000万元;

3、截止评估基准日2017年11月30日,被评估单位股权结构基本情况如下:

股東	認繳出資 (萬元)	持股比例 (%)
柯昌維	1020	51
聞泰科技	980	49
合計	2000	100

2. 近三年及評估基準日資產、財務、經營狀況。

近 2 年及評估基準日資產負債簡表

項目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
	(萬元)	(萬元)	(萬元)
流動資產	43,485.78	43,394.65	43,295.43
其中：貨幣資金	192.44	99.26	0.51
其他應收款	0.10	0.48	
存貨	43,293.24	43,294.92	43,294.92
非流動資產	0.00	0.00	0.00
資產總額	43,485.78	43,394.65	43,295.43
負債總額	42,393.32	42,444.38	42,428.69
淨資產	1,092.46	950.27	866.74

近 2 年及 2017 年 1-11 月利潤簡表

項目	2015 年	2016 年	2017 年
	(萬元)	(萬元)	(萬元)
營業收入			
營業成本	0.00	0.00	0.00
稅金及附加		72.83	66.76
期間費用	85.93	59.09	22.27
營業利潤	-85.92	-131.92	-89.03
利潤總額	-85.92	-142.19	-89.03
淨利潤	-85.92	-142.19	-89.03

3、項目概況：

項目背景：2009 年 2 月 27 日，黃石經開區管委會與中茵集團簽訂《投資建設工業·酒店項目協議書》，約定由中茵集團在黃石投資 15 億元建設以下 4 個項目：五星級酒店及酒店式花園洋房項目（現為黃石中茵國際大酒店及磁湖半島住宅項目）、商住開發項目（本項目）、工業生產項目（未完成投資）、原康賽公司占地改為商住用地開發項目（已交付）。

2010 年 11 月 24 日，楊明剛與中茵股份簽訂《合作開發框架協議》及《合資成立公司合同》，約定共同出資成立目標公司，負責《投資建設工業·酒店項目協議書》中約定的商住開發項目，即“中茵昌盛國際城項目”。

項目用地

中茵昌盛國際城項目淨用地面積 273.23 畝，地上計容總建築面積 43

7600 m²，共有三宗建设用地（4个土地使用权权证），具体情况为：

宗地 1：33 号宗地坐落于广州路以北，蓝天环保公司以东，宗地面积为 68616.40 m²（其中批发零售用地面积 1.029246 m²，其他普通商品住房用地面积 5.832394 m²），根据被评估单位提供的土地出让合同（编号为鄂 hs-(2010)-00120 号）约定出让人同意在 2010 年 12 月 31 日前将出让宗地交付给受让人，交地条件为毛地，出让合同约定规划条件容积率为 1.5—2.7，建筑密度不高于 32%，不低于 26%，地上计容建筑面积不超过 185200 m²；用地性质为商住，其中商业建筑面积 9260 m²，住宅建筑面积 175940 m²。

2011 年 9 月 27 日，取得国有建设用地土地使用权证（编号为黄石国用（2011）第 00290 号），使用权面积为 68616.40 m²，使用权类型为出让，用途为批发零售用地及城镇住宅用地，土地使用权人为黄石中茵昌盛置业有限公司，土地终止时间为商业 2050 年 12 月 30 日，住宅 2080 年 12 月 30 日，根据现场核查，待估宗地土地使用权出让金已交清；

宗地 2：34#地块坐落于广州路以北，龙湾小区以西，用地出让合同签订时间为 2010 年 12 月 28 日，面积为 85279.9 m²（其他普通商品住房用地面积 6.822392 m²，批发零售用地面积 1.705598 m²），合同约定出让人同意在 2010 年 12 月 31 日将出让宗地交付受让人，交地条件为毛地，受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2011 年 10 月 1 日之前开工，在 2014 年 5 月 30 日之前竣工，出让合同约定规划条件容积率为 1.5-2.3，地上计容建筑面积不超过 196100 m²；用地性质为商住，其中商业建筑面积 196100 m²，住宅建筑面积 176490 m²；

2013 年 1 月 10 号取得国有建设用地土地使用权证（编号为黄石国用（2013）第 00004 号），建筑面积为 85279.90 m²，用途为批发零售及城镇住宅用地，使用权类型为出让，土地终止时间为商业 2050 年 12 月 30 日，住宅 2080 年 12 月 30 日，土地使用权人为黄石中茵昌盛置业有限公司，根

据被评估单位提供的抵押合同，该待估宗地现抵押于中国工商银行股份有限公司黄石杭州路支行，抵押期限为 2013 年 1 月 21 日到 2018 年 1 月 19 日，现场清查待估宗地土地使用权出让金已缴清。

宗地 3: 35 号宗地坐落于白马路以西，龙湾小区以北，2010 年 12 月 28 日签订国有土地使用权出让合同，土地出让面积为 28173.1 m²，土地用途为批发零售用地，合同约定出让人同意在 2010 年 12 月 31 日将出让宗地交付给受让人，交地条件为毛地，合同约定容积率为 2.0，地上计容建筑面积不超过 56300 m²，建筑密度不高于 42%，不低于 35%，绿地率不高于 25%；

2011 年 11 月 25 日取得国有建设用地土地使用权证，使用权证编号为（黄石国用（2013）00483 号及黄石国用（2013）00482 号），土地使用权人均均为黄石中茵昌盛置业有限公司，使用权类型为出让，面积分别为 17204.40 m²、10968.70 m²，用途为批发零售用地，土地终止时间为 2050 年 12 月 30 日，现场清查待估宗地土地使用权出让金已缴清。

项目立项

33#地块：2011 年 9 月 19 日，黄石经济技术开发区经济发展局印发了《关于黄石中茵昌盛置业有限公司青鱼路商住项目核准的通知》（黄开经[2011]47 号），批复如下：建设地点为广州路以北、蓝天环保公司以东，商住；项目总投资约 38000 万元，规划用地面积约 68616 平方米，总建筑面积不超过 185200 平方米；资金来源为自筹。

34#地块：2012 年 4 月 27 日，黄石经济技术开发区经济发展局印发了《关于黄石中茵昌盛置业有限公司建设青鱼路 34 号地块开发项目核准的通知》（黄开经[2012]28 号），批复如下：建设地点为广州路以北、龙湾小区以西地块，商住；项目总投资约 63000 万元，总用地面积 94752.80 平方米，宗地面积 85279.90 平方米，总建筑面积约为 196100 平方米；资金来源为自筹。

35#地块：2012年4月27日，黄石经济技术开发区经济发展局印发了《关于黄石中茵昌盛置业有限公司建设青鱼路35号地块开发项目核准的通知》（黄开经[2012]29号），批复如下：建设地点为白马路以西、龙湾小区以北地块，商住；项目总投资约16000万元，总用地面积42078.80平方米，宗地面积28173.10平方米，总建筑面积约为56300平方米；资金来源为自筹。

项目状态

中茵昌盛·国际城项目占用的土地使用权已签订土地使用权出让合同，被评估单位已缴纳了相关的土地使用权证及相关费用，并办理了土地使用权证，因协议约定的投资工业项目未完成，政府未将土地使用权移交给被评估单位，根据被评估单位与黄石经济技术开发区国土资源局签订的土地使用权出让合同补充协议，协议约定国土资源局按自然现状土地交付，涉及的地面附着物。建（构）筑物的拆迁、补偿由开发区负债，费用由开发区承担，宗地内“三通一平”地块平整由被评估单位承担，现场勘查时，待估土地使用权宗地红线范围内仍有部分青苗及坟墓。

除此之外未取得建设施工许可证、建设工程规划许可证及其他相关证书。

账面情况

本次申报的存货为中茵昌盛·国际城项目的开发成本，具体构成如下表：

金额单位：人民币元

序号	名称	账面价值
1	土地成本	
1.1	青鱼路33号	164,947,199.00
1.2	青鱼路34号	212,056,846.00
1.3	青鱼路35号	46,032,639.00
2	前期工程费	
2.1	设计费	1,126,550.70
2.2	围墙工程款	27,159.00
2.3	测绘费	11,345.00
2.4	晒图费	1,080.00
2.5	设计费	300,000.00

序号	名称	账面价值
3	利息	8,446,388.84
	合计	432,949,207.54

区位状况：

中茵昌盛.国际城项目位于黄石市青渔路，紧邻白马小区及佳木公园，周边配套有黄石市白马上中心，白马上公园，黄石二中、华联超市、中百超市等，根据黄石市中心城乡商业网点规划（2016-2020），该区域为社区级商业中心；

（三）委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人二持有被评估单位 49%股权。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

二、评估目的

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵昌盛置业有限公司 49%股权，为此需对该经济行为所涉及的黄石中茵昌盛置业有限公司股东部分权益价值在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行评估，为其提供参考依据。

上述经济行为已经云南省城市建设投资集团有限公司董事会决议（云城投董决投资〔2018〕14号）通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为黄石中茵昌盛置业有限公司股东部分权益。

本次评估的资产总额 432,954,262.36 元，全部为流动资产；负债总额 424,286,885.32 元，全部为流动负债；股东权益 8,667,377.04 元。详细见下表：

2017年11月30日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	5,054.82	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	677,812.82
其他应收款		应付利息	
存货	432,949,207.54	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	423,609,072.50
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	432,954,262.36	流动负债合计	424,286,885.32
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		递延税款贷项	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	424,286,885.32
油气资产		股东权益：	
无形资产		股本	20,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	-11,332,622.96
非流动资产合计		股东权益合计	8,667,377.04
资产总计	432,954,262.36	负债及股东权益合计	432,954,262.36

(一) 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，账面金额已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。并出具了报告编号为“众会字（2018）第 0846 号”的无保留意见审计报告。

(二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量;

无

(三) 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)

本次申报评估的资产及负债系众华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果,除此之外未引用其他报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点,确定本次评估结论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

(一) 本评估报告的评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据:

云南省城市建设投资集团有限公司董事会决议(云城投董决投资[2018]14号)

法律法规依据:

(一) 《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)。

(二) 中华人民共和国企业国有资产法(2008年10月28日第十一届

全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(三) 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通过);

(四) 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);

(五) 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通过);

(六) 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修订通过);

(七) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(八) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(九) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十一) 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017);

(十二) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;

(十三) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274号;

(十四) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941号;

(十五) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号)。

准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号)
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号)
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号)
- (七) 《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)
- (八) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号)
- (九) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)
- (十) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)
- (十一) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)
- (十二) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)
- (十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)

产权依据:

- (一) 黄石中茵昌盛置业有限公司提供的国有土地使用权出让合同;
- (二) 黄石中茵昌盛置业有限公司提供的国有土地使用权证书复印件;
- (三) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 评估人员实地调查的房地产市场数据;
- (二) 黄石市现行规划管理技术规定;
- (三) 被评估单位提供根据已有设计方案修改的项目经济指标;
- (四) 被评估单位提供的投资概算。
- (五) 黄石房地产信息网;

(六) 黄石本地相关造价文件;

其他依据:

(一) 被评估单位评估基准日专项审计报告;

(二) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

由于国内资本市场难以找到类似股权的成交案例，故不适合采用市场法。

由于被评估单位未来收益、成本及费用等可以预测，适合采用收益法进行评估。

被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

评估方法及使用情况具体介绍如下:

●资产基础法

(一) 资产:

流动资产: 本次评估将其分为以下几类, 采用不同的评估方法分别进行评估:

1. 实物类流动资产: 主要是指存货在产品(开发成本), 采用假设开发法中动态分析法和市场法比较评估。

假设开发法简要说, 是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法, 较具体的说, 是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的减值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法, 其中, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减得到估价对象价值或价格的方法, 称为动态分析法, 将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出减去应得利润得到估价对象价值或价格的方法, 称为静态分析法。

假设开发法的本质与收益法相同, 是以房地产的预期未来收益(从静态分析法来看, 具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润后的余额, 称为剩余开发价值)为导向来求取房地产的价值或价格;

假设开发法应用分为现金流量折现法和传统方法, 本次评估采用假设开发法的现金流量折现法。

其基本公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

其中: P ---折现值(或评估值)

R_i ---预期收益(或预期现金流量) = 开发完成后的价值 - 后续开发的必要支出

后续开发的必要支出 = 取得税费 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用

+销售税费

r---折现率

i----开发周期

市场比较法是以替代原则为依据，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：P_D-待估宗地价格；

P_B-比较案例价格；

A-待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B-待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数

D-待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E-待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数

2. 货币类流动资产：申报评估的货币资金为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，以核实后的价值确定评估值；

(二) 负债：根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

收益法：

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。根据评估目的，此次评估被评估单位的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 被评估单位整体价值 - 有息负债

被评估单位整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产

价值+长期股权投资价值

有息负债是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n R_i(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的被评估单位营业性资产价值

R_i ——被评估单位未来第 i 年预期自由净现金流

r ——折现率

i ——收益预测年份

n——收益预测期

式中 R_i 按以下公式计算：

第 i 年预期自由现金流=息税前利润 × (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位经营收益无直接关系，超过其经营所需的多余资产，本次被评估单位无溢余资产。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和与本次收益预测无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未作考虑；本次被评估单位无非经营性资产。

4. 长期股权投资价值的确定

本次被评估单位无长期股权投资。

5. 折现率的选取

有关折现率选取，此次采用了加权平均资本成本模型(“WACC”)。WACC

模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中:

- k_e : 权益资本成本
- E : 权益资本的市场价值
- D : 债务资本的市场价值
- k_d : 债务资本成本
- t : 所得税率

计算权益资本成本时, 我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。

CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示:

$$E[R_e] = R_{r1} + \beta (E[R_m] - R_{r2}) + \text{Alpha}$$

其中:

- $E[R_e]$: 权益期望回报率, 即权益资本成本
- R_{r1} : 长期国债期望回报率
- β : 贝塔系数
- $E[R_m]$: 市场期望回报率
- R_{r2} : 长期市场预期回报率
- Alpha: 特别风险溢价
- $(E[R_m] - R_{r2})$: 为股权市场超额风险收益率, 又称 ERP

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前, 与云南省城市建设投资集团有限公司及闻泰科技股份有限公司的有关人员进行了会谈, 并与本项目的审计师进行多次沟通, 详细了解了此次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日

等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与云南省城市建设投资集团有限公司及闻泰科技股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据黄石中茵昌盛置业有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2018年1月4日至2018年1月12日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取黄石中茵昌盛置业有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对黄石中茵昌盛置业有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 银行存款：我们查阅了黄石中茵昌盛置业有限公司2017年11月30日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对各个账户进行了函证，函证都一一收回，与对账单相符。

2. 存货的清查

向被评估单位索取了房地产资质证书、国有土地使用权证，国有土地使用权出让合同，投资协议，方案设计、合同台账及土地使用权缴费凭证，抵押合同等，在抽查了相关凭证的基础上和被评估单位有关人员的配合下，对委估存货账面资产，权属、开发成本现状等进行了核实，并对委估存货的区位条件及市场状况做了调查。

（三） 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 一般性假设

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、经济和社会环境无重大变化；

② 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；

③ 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设申报评估的土地使用权能在 2018 年底交地，2019 年初按设定

开发方案开始开发，2019年6月开始预售，2019年完成投资50%，销售完成30%，2020年底开发完成，销售完成45%，2021年全部销售完成。

② 假设当地房地产市场不发生重大变化。

③ 假设现行规划条件不发生重大变化。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论:

经资产基础法评估，黄石中茵昌盛置业有限公司总资产账面价值为43,295.43万元，评估价值为82,500.51万元，增值额为39,205.08万元，增值率为90.55%；总负债账面价值为42,428.69万元，评估价值为42,428.69万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为866.74万元，股东全部权益评估价值为40,071.82万元，增值额为39,205.08万元，增值率为4,523.28%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年11月30日

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	43,295.43	82,500.51	39,205.08	90.55
2 非流动资产				
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				

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	
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	43,295.43	82,500.51	39,205.08	90.55
21	流动负债	42,428.69	42,428.69	-	-
22	非流动负债				
23	负债合计	42,428.69	42,428.69	-	-
24	净资产（所有者权益）	866.74	40,071.82	39,205.08	4,523.28

（二）收益法评估结论

经收益法评估，黄石中茵昌盛置业有限公司总资产账面价值为 43,295.43 万元，总负债账面价值为 42,428.69 万元，股东全部权益账面价值为 866.74 万元，收益法评估后黄石中茵昌盛置业有限公司股东全部权益价值为 39,900.00 万元。

（三）评估结论的确定

资产基础法评估股东全部权益价值为 40,071.82 万元，收益法评估股东全部权益价值为 39,900.00 万元，两者相差 171.82 万元，差异率 0.43%。这是因为在资产基础法评估时，其中的存货资产已采用假设开发法进行评估，其原理与收益法评估思路相同；而收益法评估时，经营现金流均由存货产生，资产基础法与收益法在本质上是一致的，故两者差异较小。考虑到本次评估目的，我们选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

即：在评估基准日 2017 年 11 月 30 日，黄石中茵昌盛置业有限公司股东全部权益评估价值为 40,071.82 万元，云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰科技股份有限公司持有的黄石中茵昌盛置业有限公司 49% 股权价值为 19,635.19 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已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的有关事项。

1、根据现场勘查待估宗地上尚有部分青苗及坟墓未完成拆迁，根据黄石中茵昌盛置业有限公司与黄石经济技术开发区国土资源局签订的土地使用权出让合同补充协议，国土资源局按自然现状土地交付，所涉及的地上附着物、建（构）筑物的拆迁、补偿由开发区负责，费用由开发区承担，由此引起甲方项目开工建设延误，开发区管委会据实予以办理相关证明手续，同时依据苏州中茵集团有限公司（闻泰科技股份有限公司更名前母公司）与黄石经济开发区管委会签订的投资建设工业●酒店项目投资协议书，如苏州中茵集团有限公司未达到协议约定的投资总额，或未按计划实施项目建设，开发区管委会将酌情调整本协议约定给予乙方等优惠政策，如评估基准日后因投资协议约定未完成可能增加的额外成本应相应调整评估结果。

2、根据被评估单位提供的相关资料，政府供地时已按投资协议约定以奖励资金的方式返还给中茵股份有限公司（现更名为闻泰科技股份有限公司）及其全资子公司（为完成工业项目投资而成立的全资子公司，目前已注销）部分土地款，根据《中茵股份有限公司关于获得奖励企业发展扶持资金的公告》（公告编号：临 2011-016），2011 年 9 月 7 日，目标公司股东闻泰科技接到黄石经开区管委会《开发区管委会关于奖励企业发展扶持资金的函》，经黄石经开区管委会研究决定，并报黄石市人民政府同意，由湖北黄石经济开发区以企业发展扶持资金的方式奖励给闻泰科技股份有限公司 1.32 亿元，并已计入闻泰科技股份有限公司 2011 年度利润。

另根据目标公司说明，苏州中茵集团有限公司（现更名为西藏中茵集团有限公司）基于《投资建设工业酒店项目协议书》获得了约 1.42 亿元的奖励金（预算拨款凭证显示收款人为黄石中茵高科技发展有限公司，该公司曾系苏州中茵集团有限公司为在黄石投资工业项目设立的全资子公司，已于 2016 年 7 月 22 日注销）。

本次评估未考虑返还款对评估结果的影响，如评估基准日后因上述返还款对评估结果造成影响，应相应调整评估结果。

3、根据被评估单位提供的土地使用权出让合同，黄石国用（2013）第 0004 号土地使用权约定的开工时间为 2011 年 10 月 1 日之前开工，在 2014 年 5 月 30 日之前竣工，黄石国用（2011）第 00290 号土地使用权约定开工时间，因政府未将土地使用权移交给被评估单位，土地合同超期限未开发，存在被收回的风险。

本次评估是基于项目能正常继续进行，1 年内将土地使用权移交给被评估单位进行开发为前提。

4、本次申报评估的土地使用权已做了相关的规划设计，但根据现行规范，初步设计中的车位配比已不能满足现行规划要求，本次评估相关经济指标为被评估单位根据已有设计方案，结合评估人员、律师、审计师到规划局访谈的规划条件调整而得，相关投资成本为被评估单位根据黄石市相关造价指标结合当地造价文件测算，本次评估未考虑概算外增加的投资成本或经济指标发生变动对评估价值的影响。

5、本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

6、本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

7、期后事项说明

(1) 评估基准日后有效期内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以及产业政策发生重大变化, 并对资产评估价格已产生了严重影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(3) 评估基准日期后发生重大事项, 不得直接使用本评估报告。

8、本公司对被评估单位的资产只进行价值估算并发表专业意见, 为报告使用人提供价值参考依据, 对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围, 我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对被评估单位提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验, 并对查验情况按规定进行了披露。

9、委托方及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础, 委托方和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由本评估报告载明的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。

3. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门核准(或备案), 完成核准(或备案)手续后方可用于实现规定的经济行为。

4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经本评估机构审阅相关内容, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2018 年 11 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇一八年三月二十三日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司
二〇一八年三月二十三日



资产评估师:



资产评估师:

