

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的房地产板块资产
评估项目

资产评估报告

中和评报字（2018）第 KMV1016 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

资产评估报告书目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	7
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	23
资产评估报告附件	25

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为对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 科技股份有限公司的房地产板块资产评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 KMV1016 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位于黄石市的房地产资产在评估基准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位于黄石市的房地产资产，云南省城市建设投资集团有限公司与闻泰科技股份有限公司共同委托本资产评估机构对该经济行为所涉及的房地产资产进行评估，为其在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值提供参考依据。

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申报的位于黄石市的房地产资产。

评估范围：评估范围为闻泰科技股份有限公司申报的存货开发成本及部分固定资产，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：收益法及市场法。

评估结论：本次闻泰科技股份有限公司申报评估的存货开发成本账面价值 23,077.89 万元，评估价值 18,989.04 万元，评估减值 4,088.85 万元，减值率 17.72%，固定资产账面价值 46,782.13 万元，评估价值 24,206.87 万元，评估减值 22,575.26 万元，减值率为 48.26%。存货及固定资产账面价值合计 69,860.02 万元，评估价值 43,195.91 万元，评估减值 26,664.11 万元，减值率 38.17%。

特别事项说明

1、截止评估基准日本次申报评估的存货及房地产均未办理房屋所有权证及不动产证，本次评估面积参数根据产权持有人提供的规划核实证明确定，未考虑办理房屋所有权证时可能存在的面积补差对评估价值的影响。

2、根据产权持有人提供的湖北省建设工程竣工验收规划条件核实证明核字第 2016004 号确定，其中 1#、2#、3#、4#号楼地上面积比规划许可证 77428.32 m²多 3783.73 平方米，多出面积为固定资产酒店部分，本次评估酒店采用收益法评估，未考虑该部分超建面积可能引起的行政处罚对评估价值的影响。

3、根据鄂规核实 4202012016004 号湖北省建设工程竣工验收规划条件核实证明核字第 2016004 号记载建设单位按 1#、2#房产预测地上面积增加了 9474.65 m²已补交了基础设施配套费，除此之外未缴纳人防异地建设费，根据湖北黄石经济技术开发区管委会与苏州中茵集团有限公司签订投资建设工业酒店项目协议，苏州中茵集团有限公司在黄石投资 15 亿元建成完成五星级酒店及酒店式花园洋房项目，商住开发项目，工业生产项目及康赛公司占地改为商住用地开发项目，湖北黄石经济技术开发区管委会承诺五星级酒店及酒店式花园洋房项目，原康赛用地改为商住开发项目，工业项目的行政事业型收费全免，城市配套建设费全免，350 亩商住项目城市建设配套费减半征收，五星级酒店开业 5 年内所上缴的各类税收中黄石市、

开发区两级政府留成部分全额奖励给企业，甲方承诺兑现该奖励支持乙方企业发展，同时为加快项目设计及建设进度，对于乙方五星级酒店及酒店式花园洋房项目的人防工程实行异地建设所产生的一切费用，由甲方负责协调相关部门予以免除，根据评估人员调查了解工业项目未完成投资。本次评估未考虑可能补交的基础设施配套建设费及人防异地建设费对评估价值的影响，也未考虑投资协议中约定的税收优惠政策对评估价值的影响；

4、根据委托提供的建设用地规划许可证记载，建设工程规划许可证地下停车位为 253 个，2011 年 5 月 10 日，黄石市公安消防支队下发了关于同意黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅建设工程消防设计的审核意见，停车位为 241 个，2011 年 8 月 16 日，黄石市公安消防支队下发了关于同意中茵国际大酒店区域功能变更消防设计的审核意见，同意将地下 1 层原 A/50 轴至 A/56 轴交 A-D 轴改为桑拿洗浴区，未考虑政策变更等可能产生的需补交地下空间使用权出让金对评估价值的影响。

5、黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目于 2010 年 3 月 24 日取得了土地使用权证，证载用途为住宿餐饮、城镇住宅用地，后因黄石市总体规划（2001-2020）（2015 年修订版）和《黄石市团城山片区控制性详细规划》（2014 版）规划调整，占用的土地使用权用途调整为商业用地，2014 年，黄石经济技术开发区管委会向市政府呈送了《关于请求调整黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目用地性质的请示》，2015 年 12 月 8 日，湖北省黄石市规划局下发了关于黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目用地性质的函黄规函（2015）89 号，同意该地块用地性质由商住用地调整为商业用地，2016 年 9 月 8 日，黄石市国土资源局下发了相关会议纪要，纪要明确，在确认市政府已经决定中茵酒店磁湖半岛项目住宅不允许对外出售的前提下，同意中茵酒店磁湖半岛项目土地用途变更后，由住宅调整为商业的建筑面积 26904 m²，应补缴土地出让金差价 1969.023 万元（以 2016

年土地估价评估报告确定), 本次评估未考虑需补交的出让金对评估价值的影响。

6、申报评估的房地产酒店因规划调整 2618 平方米土地面临置换, 根据产权持有人提供的相关资料, 对于收回的 2618 平方米土地, 政府采用协议收购的方式收回, 相关补偿由管委会负责, 出让的 2618 平方米土地使用权国土局已协议出让的方式出让给产权持有人, 本次评估未考虑可能由于政策原因或其他因素产生的出让金差异对评估价值的影响。

7、申报评估的存货磁湖半岛住宅项目 2011 年取得预售许可证, 后由于政府停止销售, 一直处于停售状态, 本次评估未考虑成本合同外除未付工程款外可能产生的额外工程款或申报评估的存货由于长时间停售可能产生的达到可销售状态额外支出的工程款对评估价值的影响。

8、本评估结论为含增值税价, 未考虑因由卖方缴纳的增值税及附加税、土地增值税、所得税、应付未付工程款等对评估价值的影响。

9、本次存货评估范围包含已签订销售协议未在黄石市房管局备案的 3 套房地产面积, 合计 453.29 m², 双方约定对于 453.29 m² 房地产未解除合同给云南城市建设投资有限公司造成损失的, 闻泰科技股份有限公司承担全部赔偿责任, 因此本次评估按未售房源进行测算, 评估单价参照市场单价确定。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务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。

云南省城市建设投资集团有限公司拟收购闻泰 科技股份有限公司的房地产板块资产评估项目 资产评估报告书

中和评报字（2017）第 KMV1016 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，采用收益法和市场法，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位于黄石市的房地产资产于评估基准日 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、产权持有人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

委托人二及产权持有人：闻泰科技股份有限公司

（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：非自然人投资或控股的有限责任公司

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。

委托人二及产权持有人简介：

企业名称：闻泰科技股份有限公司（原中茵股份有限公司）

住所：黄石市团城山6号小区

法定代表人：张学政

注册资本：63,726.6387万人民币

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）

（二）委托人与产权持有人的关系

本次资产评估的委托人一拟收购委托人二持有的位于黄石市的房地产资产。

（三）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

因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有的位于黄石市的房地产板块资产，为此需对该经济行为所涉及的闻泰科技股份有限公司位于黄石市的存货及固定资产（房地产及机器设备）于评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估，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位于黄石市的房地产板块资产。

评估范围为闻泰科技股份有限公司位于黄石市的存货及固定资产（房地产及机器设备），具体如下：

存货：根据产权持有人的申报，截止评估基准日，存货账面余额 230,778,878.60 元，为磁湖半岛住宅项目开发成本，存货跌价准备 0.00 元，存货账面值 230,778,878.60 元，根据产权持有人的提供的规划核实证明，面积合计为 30415 m²，截止评估基准日已完工，现项目处于停售状态；

固定资产：本次申报评估的固定资产为黄石中茵国际大酒店房地产及部分设备类资产，房地产账面原值 488,600,008.71 元，账面净值 450,885,251.76 元（含占用的土地使用权价值），申报评估的房地产共 12 层（不含地下 1 层），面积合计 75338.29 m²（含地下室、设备转换层及储

藏室），建成于2014年12月，现状用途为酒店经营使用；

申报评估的设备类资产共63项，截止评估基准日2017年11月30日，账面原值21,061,751.00元，账面净值16,936,053.09元，主要是酒店公共广播及音视频系统，酒店客房管理系统、酒店智能化系统、八座老爷车及部分办公电脑、打印机、复印机、空调等，购置年月从2008年到2017年不等，详见评估申报明细表。

（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0843号”的无保留意见专项审计报告。

（二）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）

本次申报评估的存货及固定资产账面价值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—不动产》(中评协[2017]38 号)

(九) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号)

(十) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)

(十一) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)

(十二) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)

(十三) 《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) 闻泰科技股份有限公司提供的国有土地使用权出让合同;

- (二) 闻泰科技股份有限公司提供的国有土地使用权证书复印件;
- (三) 闻泰科技股份有限公司提供的建设用地规划许可证复印件;
- (四) 闻泰科技股份有限公司提供的建设工程规划许可证复印件;
- (五) 闻泰科技股份有限公司提供的建设工程施工许可证复印件;
- (六) 闻泰科技股份有限公司提供的规划核实证明文件复印件;
- (七) 其他有关产权证明。

取价依据:

- 1、 评估人员实地调查的房地产市场及酒店市场数据;
- 2、 酒店历史年度经营收入、成本、费用数据;
- 3、 黄石房地产信息网;

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

存货: 申报评估的存货为磁湖半岛住宅项目未售房源, 截止评估基准日已竣工, 因规划调整及招商引资项目未完成, 项目处于停止销售状况, 本次申报评估的存货及固定资产所涉及的负债由产权持有人承担, 故未考虑应付未付工程款、应交未交规费, 申报评估的存货采用假设开发法中现金流量折现法进行测算。

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)

r ---折现率

i ----开发周期

房地产：本次申报评估的房地产现状用途为酒店经营使用，酒店从 2014 年 12 月正式营业，近年来收益相对稳定，本次评估采用收益法进行测算。

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

现金流量折现法的评估计算公式如下：

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

P ----- 资产整体评估价值

R_i ----- 第 i 年的收益，本次评估中为净现金流量；

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

净现金流：净现金流等于被评估资产的无息税后净利润（即将公司不包括利息收支的利润总额扣除实付所得税税金之后的数额）加上折旧及摊销等非现金支出，再减去营运资本的追加投入和资本性支出后的余额，它是税后现金流量总额。

折现率：有关折现率的选取，我们利用无风险报酬率和风险补偿综合确定。

关于收益期：

根据产权持有人提供的土地使用权出让合同，合同约定，土地出让期限届满，土地使用者申请续期未获批准的，国有建设用地使用权由出让人无偿收回，地上建筑物、构筑物及附属设施根据收回时的残余价值给予相应补偿，同时根据产权持有人提供的国有土地使用权证，变更为商业后土地剩余使用年限为 32.26 年，根据谨慎原则，剩余收益期限确定为 32.26 年。

机器设备：根据评估目的及被评估机器设备的预期用途，对于酒店经营用设备类资产，由于评估价值已在收益法中考虑，故本次评估价值按零考虑，对于非酒店用设备类资产，采用重置成本法和市场法进行评估。

重置成本法：是指在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法，评估公式为：

评估值=重置价值×综合成新率。

1、设备重置价值的确定

由于非酒店用设备类资产主要是部分办公电脑、打印机、复印机、空调、办公家具等，我们主要查询当期相关报价资料确定其重置价值；

2、设备综合成新率的确定

本次申报评估的非酒店经营用设备类资产主要是部分办公电脑、打印机、复印机、空调、办公家具等，评估人员对闻泰科技股份有限公司的设备进行了现场核实，了解了设备的运行情况、维护情况，查看了设备的运行记录及维护制度，对主要设备进行了现场鉴定，填写了鉴定表。评估人员认为闻泰科技股份有限公司的设备维护情况较好。评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法计算综合成新率。公式为：

年限法成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限

市场法：本次采用市场法进行评估的资产主要为部分已超过经济使用年限的电子设备，本次评估采用二手市场可收回价值确认评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。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，详细了解了此次评估的目的、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

根据闻泰科技股份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进行了必要的调查。

评估人员听取闻泰科技股份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，对闻泰科技股份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. 存货的清查

向产权持有人索取了国有土地使用权证，国有土地使用权出让合同，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售许可证、消防核实证明、投资协议，合同台账及土地使用权缴费凭证、规划核实证明等，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。

2、房地产的清查：向产权持有人索取了国有土地使用权证，国有土地使用权出让合同，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、消防核实证明、投资协议，合同台账及土地使用权缴费凭证、规划核实证明、历史年度经营成本费用数据、酒店功能分布情况图等，在

抽查了相关凭证的基础上和产权持有人有关人员的配合下，对委估房地产区位状况、实物状况、权利状况、经济状况等进行了核实，被与酒店经营管理团队进行访谈，对历史年度经常成本费用数据进行核实，并对未来年度经营数据进行预测。

3、机器设备的清查：本次评估评估人员对产权持有人申报评估的全部机器设备进行了清查，并收集了主要设备的购置合同及相关结算资料，同时对设备的使用环境、工作负荷、维护保养情况、自然磨损情况、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了考察。在进行逐项清核过程中，对申报表上有关设备的名称、型号、规格、生产厂家、启用日期等错误作了更正，并对申报表上的缺项作了补充。

评估人员通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及对设备管理制度的贯彻执行情况；对机器设备进行了逐台勘察；对重点设备，查阅了相关技术资料、索取原始合同复印件并作出现场技术鉴定。通过问、观、查，详细了解设备现状，以确定其成新率。

（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，对产权持有人申报的各项资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了待估资产的市场价值。

（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 假设被评估资产持续经营，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，假设产权持有人及相关经营管理团队遵守相关法律法规，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 假设产权持有人及相关经营管理团队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 假设申报评估的存货能在评估设定的时间内完善手续，并按设定销售计划完成销售。

② 假设当地房地产市场及酒店市场不发生重大变化。

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。

③ 纳入本次评估范围的存货为磁湖半岛住宅项目未售房源，面积合计 30415 m²，因规划修改、土地用途变更、招商引资等问题现已被政府停止预

售，本次评估假设纳入评估范围的存货磁湖半岛住宅项目能在 2018 年底完善相关手续并于 2019 年销售完毕。

十、评估结论

本次闻泰科技股份有限公司申报评估的存货开发成本账面价值 23,077.89 万元，评估价值 18,989.04 万元，评估减值 4,088.85 万元，减值率 17.72%，固定资产账面价值 46,782.13 万元，评估价值 24,206.87 万元，评估减值 22,575.26 万元，减值率为 48.26%。存货及固定资产账面价值合计 69,860.02 万元，评估价值 43,195.91 万元，评估减值 26,664.11 万元，减值率 38.17%，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	23,077.89	18,989.04	-4,088.85	-17.72
2 非流动资产	46,782.13	24,206.87	-22,575.26	-48.26
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	46,782.13	24,206.87	-22,575.26	-48.26
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	69,860.02	43,195.91	-26,664.11	-38.17

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、截止评估基准日本次申报评估的存货及房地产均未办理房屋所有权证及不动产证,本次评估面积参数根据产权持有人提供的规划核实证明确定,未考虑办理房屋所有权证时可能存在的面积补差对评估价值的影响。

2、根据产权持有人提供的湖北省建设工程竣工验收规划条件核实证明核字第 2016004 号确定(其中 1#、2#、3#、4#号楼地上面积比许可 77428.32 m²多 3783.73 平方米,多出面积为固定资产酒店部分,本次评估酒店采用收益法评估,未考虑该部分超建面积可能引起的行政处罚对评估价值的影响。

3、根据鄂规核实 4202012016004 号湖北省建设工程竣工验收规划条件核实证明核字第 2016004 号记载建设单位按 1#、2#房产预测地上面积增加了 9474.65 m²已补交了基础设施配套费,除此之外未缴纳人防异地建设费,根据湖北黄石经济技术开发区管委会与苏州中茵集团有限公司签订投资建设工业酒店项目协议,苏州中茵集团有限公司在黄石投资 15 亿元建成完成五星级酒店及酒店式花园洋房项目,商住开发项目,工业生产项目及康赛公司占地改为商住用地开发项目,湖北黄石经济技术开发区管委会承诺五星级酒店及酒店式花园洋房项目,原康赛用地改为商住开发项目,工业项目的行政事业型收费全免,城市配套建设费全免,350 亩商住项目城市建设配套费减半征收,五星级酒店开业 5 年内所上缴的各类税收中黄石市、开发区两级政府留成部分全额奖励给企业,甲方承诺兑现该奖励支持乙方企业发展,同时为加快项目设计及建设进度,对于乙方五星级酒店及

酒店式花园洋房项目的人防工程实行异地建设所产生的一切费用，由甲方负责协调相关部门予以免除，根据评估人员调查了解工业项目未完成投资。本次评估未考虑可能补交的基础设施配套建设费及人防异地建设费对评估价值的影响，也未考虑投资协议中约定的税收优惠政策对评估价值的影响；

4、根据委托人二提供的建设用地规划许可证记载，建设工程规划许可证地下停车位为 253 个，2011 年 5 月 10 日，黄石市公安消防支队下发了关于同意黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅建设工程消防设计的审核意见，停车位为 241 个，2011 年 8 月 16 日，黄石市公安消防支队下发了关于同意中茵国际大酒店区域功能变更消防设计的审核意见，同意将地下 1 层原 A/50 轴至 A/56 轴交 A-D 轴改为桑拿洗浴区，未考虑政策变更等可能产生的需补交地下空间使用权出让金对评估价值的影响。

5、黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目于 2010 年 3 月 24 日取得了土地使用权证，证载用途为住宿餐饮、城镇住宅用地，后因黄石市总体规划（2001-2020）（2015 年修订版）和《黄石市团城山片区控制性详细规划》（2014 版）规划调整，占用的土地使用权用途调整为商业用地，2014 年，黄石经济技术开发区管委会向市政府呈送了《关于请求调整黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目用地性质的请示》，2015 年 12 月 8 日，湖北省黄石市规划局下发了关于黄石中茵国际大酒店及磁湖半岛住宅项目用地性质的函黄规函（2015）89 号，同意该地块用地性质由商住用地调整为商业用地，2016 年 9 月 8 日，黄石市国土资源局下发了相关会议纪要，纪要明确，在确认市政府已经决定中茵酒店磁湖半岛项目住宅不允许对外出售的前提下，同意中茵酒店磁湖半岛项目土地用途变更后，由住宅调整为商业的建筑面积 26904 m²，应补缴土地出让金差价 1969.023 万元（以 2016 年土地估价评估报告确定），本次评估未考虑需补交的出让金对评估价值的影响。

6、申报评估的房地产酒店因规划调整 2618 平方米土地面临置换,根据产权持有人提供的相关资料,对于收回的 2618 平方米土地,政府采用协议收购的方式收回,相关补偿由管委会负责,出让的 2618 平方米土地使用权国土局已协议出让的方式出让给产权持有人,本次评估未考虑可能由于政策原因或其他因素产生的出让金差异对评估价值的影响。

7、申报评估的存货磁湖半岛住宅项目 2011 年取得预售许可证,后由于政府停止销售,一直处于停售状态,本次评估未考虑成本合同外除未付工程款外可能产生的额外工程款或申报评估的存货由于长时间停售可能产生的达到可销售状态额外支出的工程款对评估价值的影响。

8、本评估结论为含增值税价,未考虑因由卖方缴纳的增值税及附加税、土地增值税、所得税、应付未付工程款等对评估价值的影响。

9、本次存货评估范围包含已签订销售协议未在黄石市房管局备案的 3 套房地产面积,合计 453.29 m²,双方约定对于 453.29 m² 房地产未解除合同给云南城市建设投资有限公司造成损失的,闻泰科技股份有限公司承担全部赔偿责任,因此本次评估按未售房源进行测算,评估单价参照市场单价确定。

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內容被摘抄、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)



二〇一八年三月二十三日

资产评估师:



资产评估师:

