

郑州泰禾红门置业集团有限公司拟收购  
河南润天置业有限公司房地产咨询项目

# 估值咨询报告

卓信大华咨报字(2017)第 4002 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年六月二十二日

# 目录

□ 声 明.....	1
□ 咨询报告摘要.....	2
□ 咨询报告正文.....	3
一、 委托方、产权持有单位及其他咨询报告使用者概况.....	3
二、 估值目的.....	4
三、 估值对象和估值范围.....	5
四、 价值类型及其定义.....	6
五、 估值基准日.....	6
六、 估值依据.....	6
七、 估值方法.....	8
八、 估值程序实施过程和情况.....	10
九、 估值假设.....	10
十、 估值结论.....	11
十一、 特别事项说明.....	11
十二、 咨询报告使用限制说明.....	12
十三、 咨询报告日.....	13
□ 咨询明细表	
□ 附件	

## 声 明

北京卓信大华资产评估有限公司对郑州泰禾红门置业集团有限公司拟收购资产所涉及河南润天置业有限公司房地产项目估值咨询报告特做如下声明：

一、我们在执行本资产咨询业务中，遵循相关法律法规，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，咨询报告陈述的内容是客观的，并对咨询结论合理性承担相应的法律责任。

二、估值对象涉及的资产清单由委托方及产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用咨询报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与咨询报告中的估值对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对咨询报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具咨询报告的要求。

五、我们出具的咨询报告中的分析、判断和结论受咨询报告中假设和限定条件的限制，咨询报告使用者应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。本估值意见仅作为收购资产价值的参考依据，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

## 郑州泰禾红门置业集团有限公司拟收购 河南润天置业有限公司房地产咨询项目 估值咨询报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受郑州泰禾红门置业集团有限公司的委托，对河南润天置业有限公司的房地产于估值基准日的投资价值进行估值，现将估值咨询报告正文中的主要信息及估值结论摘要如下：

**经济行为：**郑州泰禾红门置业集团有限公司拟收购河南润天置业有限公司房地产项目。

**估值目的：**郑州泰禾红门置业集团有限公司拟收购河南润天置业有限公司房地产。本次估值目的是对河南润天置业有限公司的房地产于估值基准日所表现的投资价值作出反映，为郑州泰禾红门置业集团有限公司拟资产收购的经济行为提供价值参考。

**估值对象和估值范围：**估值对象为河南润天置业有限公司拥有的房地产单项资产；估值范围为河南润天置业有限公司申报的房地产。

**价值类型：**投资价值。

**估值基准日：**2017年5月31日。

**估值方法：**假设开发法。

**估值结论：**委估房地产项目投资价值为人民币191,300.00万元。

估值结论详细情况见估值明细表和咨询报告。

**估值结论使用有效期：**本次估值结论的有效使用期限为自估值基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产估值。

**对估值结论产生影响的特别事项内容：**咨询报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对估值结论所产生的影响。

以上内容摘自咨询报告正文，欲了解本咨询项目的详细情况和合理理解估值结论，应当阅读咨询报告正文。

# 郑州泰禾红门置业集团有限公司 拟收购河南润天置业有限公司房地产项目 咨询报告正文

卓信大华咨报字（2017）第 4002 号

郑州泰禾置业集团有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规，采用假设开发法，按照必要的估值程序，对郑州泰禾红门置业有限公司拟资产收购所涉及河南润天置业有限公司所拥有的房地产项目在 2017 年 5 月 31 日所表现的投资价值进行了估值，现将估值情况报告如下：

## 一、委托方、产权持有单位及其他咨询报告使用者概况

本次估值的委托方-郑州泰禾红门置业集团有限公司，产权持有单位-河南润天置业有限公司，其他咨询报告使用者为相关监管机构。

### （一）委托方概况

企业名称：郑州泰禾红门置业集团有限公司

住 所：郑州高新技术产业开发区翠竹街 1 号 33 幢 1 单元 09 号

法定代表人：肖浩燃

注册资本：1000 万人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91410100MA40KPD98Q

成立日期：2017 年 02 月 27 日

经营范围：批发零售：建筑材料；室内外设计；装饰装修工程施工，建筑工程施工，市政工程施工，园林景观工程设计与施工，园林绿化工程设计与施工，

企业管理咨询；企业营销策划；人才中介服务；酒店管理。

## （二）被评估单位概况

企业名称：河南润天置业有限公司

住 所：郑州市郑东新区福禄街 108 号 3 层 306 室

法定代表人：张晓峰

注册资本：贰仟万圆整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91410100MA40FCE16H

经营范围：房地产开发与经营（凭有效资质证经营）；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）

企业简介：企业主营房地产开发与经营业务，目前主要经营项目为位于鸿宝路北、任庄路东的房地产项目。

## （三）委托方以外的其他咨询报告使用者

本咨询报告仅供委托方-郑州泰禾红门置业集团有限公司及相关监管机构为本报告载明的估值目的使用，国家法律法规另有规定的除外。咨询报告使用者应恰当使用本咨询报告，因不当使用咨询报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

## 二、估值目的

郑州泰禾红门置业集团有限公司拟收购河南润天置业有限公司所拥有的房地产项目。本次估值目的是对河南润天置业有限公司所拥有的房地产项目在 2017 年 5 月 31 日投资价值进行估值，为郑州泰禾红门置业集团有限公司拟资产收购的经济行为提供价值参考。

### 三、估值对象和估值范围

#### (一) 估值对象

本次估值对象为河南润天置业有限公司所拥有的房地产项目。

#### (二) 估值范围

本次估值范围为河南润天置业有限公司申报的房地产项目，具体如下表：

序号	土地权证编号	建设用地规划证号	位置	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划容积率	规划绿地率	建筑限高 (m)
1	豫(2017)郑州市不动产权第0028675号	郑规地字第410100201709095号	鸿宝路北、任庄路东	河南润天置业有限公司	城镇住宅用地	71,986.14	<2.0	>30%	<94

本次估值对象和估值范围与委托方拟进行的经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。

#### (三) 资产的法律权属、经济、物理状况

##### 1、权属状况

委估的资产已取得《不动产权证》和《建设用地规划许可证》，其中：《不动产权证》登记的不动产使用权人为河南润天置业有限公司，产权清晰。

##### 2、经济状况

委估任庄项目地块位于金水区科教园区组团，组团位于郑州东北侧，四环内，紧邻北龙湖高端住宅区，可落地合院+叠拼+高层产品，资源稀缺。20分钟车程可达龙子湖大学城片区、北龙湖地王聚集区及CBD，项目区位优势显著。

##### 3、物理状况

纳入本次评估范围的房地产为已进行了场地平整，尚未开工建设。

#### (四) 引用其他机构出具报告情况

纳入估值不涉及引用其他机构出具的报告。

#### 四、价值类型及其定义

不动产估值一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次估值目的，委托方拟了解委估资产由委托方投资开发的价值，故本次评估选择的价值类型为投资价值。

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

本项目估值基准日为 2017 年 5 月 31 日。

为了保证咨询估值结果的时效性，并与估值目的的实现日尽可能接近，最终由委托方确定估值基准日为 2017 年 5 月 31 日。

本次估值中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、贷款利率等均为估值基准日有效的价格标准。

#### 六、估值依据

我们在本次估值过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

##### （一）行为依据

1、委托方与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《估值咨询业务约定书》。

2、郑州泰禾红门置业有限公司与河南天伦地产集团有限公司签订的《关于

河南润天置业有限公司之项目合作协议书》。

## （二）主要法律、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》(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通过修正)；

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

4、《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）；

5、《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）；

6、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第11号）

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

8、其他相关的法律法规。

## （三）权属依据

1、不动产权证书；

2、建设用地规划许可证。

## （四）取价依据

1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；

2、委估房屋所在区域的地理条件资料；

3、委估房地产周边楼盘售价情况；

4、委托方提供的可行性研究报告的预测数据；

5、房地产开发企业的费用比率；

- 3、房地产开发企业的一般投资利润率考虑。
- 4、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （五）其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的资产估值明细表；
- 2、评估人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、其它与估值有关的资料。

## 七、估值方法

### （一）评估方法的选择

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，委托方的估值目的等，选用假设开发法，理由如下：

1、由于估价对象是城镇住宅用地，其建成后的售价可从周边市场参考取得，项目开发完成后价值及后续工程支出可以进行测算，所以可以采用假设开发法进行评估；

2、委托方拟收购该房地产项目，估值目的是为委托方了解项目收购实现后由委托方利用其技术优势、品牌优势等资源对房地产项目进行开发的投资价值，因此，本次评估适用假设开发法。

### （二）评估方法介绍

假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

评估价值=开发后房地产价值-取得税费-后续开发成本-销售费用-管理费用-

## 销售税金及附加-投资利息-投资利润

### 1、开发后房地产价值

开发后房地产价值等于项目开发后可售房屋预计销售金额。

### 2、后续开发成本

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用

### 3、税金及附加

税金及附加=开发后房地产价值×税金及附加率

税金及附加主要包括城建税、教育费附加及地方教育附加，计税基数按增值税销项税额减去进项税额确定。

### 4、销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率+已销售尚未支付的销售佣金

包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。通常参考类似房地产企业一般销售费用占房地产销售额比例确定。

### 5、管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费用率

指房地产开发过程中需发生的管理费用，参考当地类似房地产企业管理费用占投资比例确定。

### 6、投资利息

投资利息=房地产评估价值×[(1+利率)<sup>续建开发周期</sup>-1]+(续建开发成本+管理费用)×[(1+利率)<sup>续建开发周期/2</sup>-1]

### 7、投资利润

投资利润=(房地产评估价值+续建开发成本+管理费用+销售费用)×投资利率×续建开发周期

投资利润率根据同类房地产投资利润率确定。

## 8、取得税费

为契税和印花，按照国家税法规定的税率计算。

## 八、估值程序实施过程和情况

1、委托方为实现资产收购之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对相关资产进行估值。我公司接受项目委托后，根据本次咨询项目所对应的经济行为的特性、确定估值目的、估值对象价值类型；对估值对象、估值范围的具体内容进行了初步了解，与委托方协商确定估值基准日，拟定估值计划，签订咨询业务约定书。

2、向产权持有单位提供资产估值所需申报资料，指导产权持有单位清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析估值对象的具体情况，收集企业近期及估值基准日的财务数据资料，核实企业申报的估值资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照估值相关的法律法规、取价依据的规定，根据资产具体情况采用适用的估值方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定估值。

4、咨询结果汇总，分析估值结论，撰写咨询报告，实施内部三级审核，提交咨询报告。

## 九、估值假设

本项目估值对象的估值结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的估值结论一般会有

不同程度的变化。

- 1、委估资产未来按照证载用途继续合法开发建设。
- 2、委托方提供的《郑州天伦项目可行性研究报告》能够由委托方付诸实施并如期实现；
- 3、与房地产相关法律法规及政策、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。
- 4、房地产行业大环境、基本政策无重大变化，委估房地产所在地区售价不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 5、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 6、未来年度郑州天伦的开发成本控制在企业提供的《郑州天伦项目可行性研究报告》范围之内，预期售价能够实现。
- 7、企业提供的未来规划符合规划审批的要求；
- 8、项目开发周期按照正常的工期开发建设；
- 9、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。

## 十、估值结论

在实施了上述估值方法和程序后，对委托方拟收购资产之目的所涉及河南润天置业有限公司的房地产在 2017 年 5 月 31 日所表现的投资价值进行了估算，得出如下估值结论：

委估房地产项目投资价值为人民币 191,300.00 万元。

## 十一、特别事项说明

1、本次估值是根据委托方提供的《郑州天伦项目可行性研究报告》中的规划、成本控制等测算的，如果规划、开发成本发生变化，应重新评估，提请报告

使用者关注。

2、本估值结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目咨询报告使用者在使用本咨询报告时，应考虑相关税收责任的影响。

3、本次估值为单项资产估值，评估结果中包含土地增值税、所得税和建设工程增值税的相关税费。提请报告使用者应特别关注此事项对评估结果的影响。

4、在估值基准日至本咨询报告日之间，委托方及产权持有单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

5、截至基准日，根据土地出让金缴款凭证，土地出让金已经全部缴纳。本次估值没有考虑委估资产涉及的负债价值。

6、在咨询报告日至咨询报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产估值结论产生明显影响时，应重新估值。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对估值结论可能产生的影响，提请咨询报告使用者关注其对经济行为的影响。

## 十二、咨询报告使用限制说明

1、咨询报告只能用于载明的估值目的、用途。

2、咨询报告只能由咨询报告载明的咨询报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

3、咨询报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，咨询报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

5、咨询报告使用有效期为一年，即自本报告载明的估值基准日 2017 年 5 月 31 日起至 2018 年 5 月 30 日止，超过本咨询报告使用有效期不得使用咨询报告。

6、咨询报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

### 十三、咨询报告日

二〇一七年六月二十二日。

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年六月二十二日

