

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

普瑞君华评字【2022】第 10003 号



北京普瑞君华资产评估有限公司

2022 年 06 月 14 日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111200019202200004
合同编号:	PRJH-P2022004
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	普瑞君华评字【2022】第10003号
报告名称:	资产评估报告
评估结论:	3,279,538,553.72元
评估机构名称:	北京普瑞君华资产评估有限公司
签名人员:	王增利 (资产评估师) 会员编号: 13100013
	刘娟 (资产评估师) 会员编号: 11210016



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年06月21日



报告目录

声明	1
资产评估摘要	2
资产评估报告正文	
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	3-4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5-7
四、价值类型	7
五、评估基准日	7-8
六、评估依据	8-10
七、评估程序实施过程和情况	10-12
八、评估方法	12-15
九、评估假设	15-16
十、评估结论	16-17
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	17-18
十三、资产评估报告日	18
十四、签名盖章	18
资产评估报告附录文件	19



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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、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。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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、资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。



资产评估摘要

普瑞君华评字【2022】第 10003 号

荣盛兴城投资有限责任公司：

北京普瑞君华资产评估有限公司接受委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对荣盛兴城投资有限责任公司（以下简称兴城投资）股东全部权益在评估基准日 2022 年 05 月 25 日的价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：兴城投资控股股东荣盛房地产发展股份有限公司拟并购河北中鸿凯盛投资股份有限公司持有的兴城投资股权，为合理确定并购股权的市场价值提供参考。

评估对象：荣盛兴城投资有限责任公司股东全部权益。

评估范围：荣盛兴城投资有限责任公司股东全部权益于评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2022 年 05 月 25 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，得出如下评估结论：

荣盛兴城投资有限责任公司在评估基准日的总资产账面值为 789,287.58 万元，评估值为 830,976.33 万元，评估增值 41,688.75 万元，增值率 5.28%；总负债账面值为 503,022.47 万元，评估值为 503,022.47 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值为 286,265.11 万元，评估值为 327,953.86 万元，评估增值 41,688.75 万元，增值率 14.56%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，资产评估报告使用人应在评估结论的使用有效期内使用，作为进行相应经济行为的价值参考。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及报告使用限制说明。

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。



资产评估报告正文

普瑞君华评字【2022】第 10003 号

荣盛兴城投资有限责任公司：

北京普瑞君华资产评估有限公司接受委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法，对荣盛兴城投资有限责任公司（以下简称兴城投资）的股东全部权益在 2022 年 05 月 25 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为荣盛兴城投资有限责任公司，被评估单位为荣盛兴城投资有限责任公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，且仅限于报告使用人用于合同约定的特定目的。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）被评估单位简介：

1. 注册登记情况

企业名称：荣盛兴城投资有限责任公司；

统一社会信用代码：91131024MA07LR3P5Q；

法定住所：河北香河新兴产业示范区和园路 2 号；

法定代表人：尚中卫；

注册资本：伍亿元整；

公司类型：其他有限责任公司；

成立日期：2015 年 12 月 12 日；

经营范围：对土地整理开发、园区建设、基础设施建设业、公共基础设施建设业、环境管理业、租赁和商务服务业、娱乐业、旅游业、新能源、住宿餐饮业、仓储业、批发零售业、城市公共交通业、道路运输业、家具制造业进行投资；企业管理信息咨询。



(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. 评估基准日兴城投资股权结构及出资情况

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资额	出资比例%	实缴出资额
荣盛房地产发展股份有限公司	42,500.00	85.00	42,500.00
河北中鸿凯盛投资股份有限公司	7,500.00	15.00	7,500.00
合计	50,000.00	100.00	50,000.00

3. 兴城投资评估基准日资产数据如下:

金额单位:人民币元

项目	2022年05月25日
资产总额	7,892,875,812.65
负债总额	5,030,224,713.47
净资产	2,862,651,099.18

评估范围内的全部资产及相关负债账面价值经廊坊市金穗诚会计师事务所(普通合伙)金穗诚审报字【2022】第10084号审计。

4. 公司业务状况

荣盛兴城投资有限责任公司成立于2015年12月,经营范围:对土地整理开发、园区建设、基础设施建设业、公共基础设施建设业、环境管理业、租赁和商务服务业、娱乐业、旅游业、新能源、住宿餐饮业、仓储业、批发零售业、城市公共交通业、道路运输业、家具制造业进行投资;企业管理信息咨询。

5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人即为被评估单位。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告的使用者仅为本次评估的委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除国家法律、法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为兴城投资控股股东荣盛房地产发展股份有限公司拟并购河北中鸿凯盛投资股份有限公司持有的兴城投资的股权,对兴城投资于评估基准日2022年05月25日的股东全部权益进行评估,并为委托人提供价值参考依据。



三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为荣盛兴城投资有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围为荣盛兴城投资有限责任公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日的总资产账面值为 789,287.58 万元，总负债为 503,022.47 万元，净资产为 286,265.11 万元。

荣盛兴城投资有限责任公司纳入评估范围的资产类型、账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	6,428,592,283.03
货币资金	306,588.44
应收票据	0.00
应收账款	3,023,405,500.00
预付款项	3,000,000.00
应收股利	151,686,520.42
其他应收款	3,247,874,054.40
存货	2,319,619.77
二、非流动资产合计	1,464,283,529.62
长期股权投资	1,463,440,100.00
固定资产	573,178.24
无形资产	266,459.11
递延所得税资产	3,792.27
三、资产总计	7,892,875,812.65
四、流动负债合计	5,028,510,427.82
短期借款	714,285.75
应付票据	154,095,973.34
应付职工薪酬	82,004.86
应交税费	705,834,198.37
应付利息	16,023,633.32
应付利润	1,390,000,000.00
其他应付款	2,761,760,332.18
五、非流动负债合计	1,714,285.65
长期借款	1,714,285.65
六、负债总计	5,030,224,713.47
七、净资产（所有者权益）	2,862,651,099.18



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。

(三) 企业主要资产状况

纳入本次评估范围资产主要包括货币等流动性资产和非流动性资产，流动资产主要包含货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、应收股利、其他应收款、存货。非流动资产主要为长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产。

1、货币资金

主要为银行存款。

2、应收账款

主要为应收子公司咨询费和河北临空集团有限公司、廊坊市投资控股集团有限公司的应收款项。

3、预付账款

主要为预付北大培文教育文化产业（北京）有限公司的合作款。

4、应收股利

主要为应收荣盛兴城（兴隆）园区建设发展有限公司、荣盛张家口宣化新城开发有限公司和荣盛玉田兴城开发有限公司的股利分红。

5、其他应收款

主要为员工借款及与子公司、关联方的内部往来。

6、存货

(1) 低值易耗品，主要为办公桌椅、书柜、沙发、茶几等办公家具，存放于荣盛兴城投资有限责任公司办公室内。

(2) 开发成本主要为产业新城项目分摊的项目管理费用，包括工资费用和社保费用。

7、长期股权投资

下表为兴城投资直接对外投资情况，本次评估已将被投资公司再投资设立的子公司纳入合并评估范围。

被投资单位名称	持股比例	投资成本
重庆烨瑞市政工程有限公司	100.00%	29,175,000.00
河北会峰建筑工程有限公司	100.00%	370,000.00
天津青林园艺有限公司	100.00%	17,000,000.00
荣盛兴城（兴隆）园区建设发展有限公司	100.00%	309,970,000.00
荣盛张家口宣化新城开发有限公司	100.00%	180,000,000.00
荣盛京宣张家口房地产开发有限公司	100.00%	45,000,000.00
淮北荣盛碳谷新城建设开发有限公司	100.00%	185,649,100.00
淮北荣盛兴城房地产开发有限公司	100.00%	100,000.00



荣盛（蔚县）新城开发有限公司	100.00%	200,000,000.00
荣盛（蔚县）房地产开发有限公司	100.00%	50,000,000.00
荣盛兴城（唐山）园区建设发展有限公司	100.00%	200,000,000.00
荣盛玉田兴城开发有限公司	70.00%	140,000,000.00
唐山卓玉房地产开发有限公司	100.00%	
荣盛衡水新城开发建设有限公司	72.50%	11,075,000.00
廊坊荣进城市建设发展有限公司	55.00%	1,000.00
荣安香河环境工程有限公司	95.00%	95,000,000.00
荣城（天津）建筑材料有限公司	100.00%	100,000.00
荣盛新城（新乡）城市开发建设有限公司	66.00%	
合计		1,463,440,100.00

8、固定资产

(1) 车辆，购置于 2018 年和 2021 年，至评估基准日，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

(2) 电子设备及其他，主要为 2016-2021 年购买的笔记本电脑、班台、沙发、会议桌等，存放于荣盛兴城投资有限责任公司办公室内。

9、无形资产

主要为招商 CRM 系统软件。

10、递延所得税资产

主要为资产减值损失形成的后续可弥补资产。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的账面记录的无形资产主要为招商 CRM 系统和软件。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2022 年 05 月 25 日，公司未申报表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由北京普瑞君华资产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估选取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

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2022 年 05 月 25 日。



选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

六、评估依据

（一）经济行为依据

委托人与北京普瑞君华资产评估有限公司签订的《资产评估业务委托合同》。

（二）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，中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国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》（2018年10月26日，中华人民共和国主席令第15号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第86号，财政部部务会议审议通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日，中华人民共和国主席令第5号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日，中华人民共和国国务院令378号，国务院第8次常务会议讨论通过）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令12号，国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日，国资委产权[2006]274号，国务院国有资产监督管理委员会）；
9. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日，中华人民共和国主席令第63号，2018年12月29日全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；



12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
13. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
14. 《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令 第76号《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》修订）和其他具体准则；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

（四）权属依据

1. 营业执照
2. 经廊坊市金穗诚会计师事务所（普通合伙）审计的报告号为金穗诚审报字（2022）第10084号2022年5月报表审计报告；
3. 投资合同、兴城投资及子公司章程；
4. 重要资产购置、销售合同或发票等凭证；
5. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《2011年最新资产评估常用数据与参数手册》；
2. 被评估单位提供的资产成本数据；



3. 评估人员收集的有关其他的询价资料和参数资料；
4. 电话询价、上网询价等市场资料；
5. 其他与评估有关的价格资料等；
6. 被评估单位提供的电子设备评估明细表及其有关说明资料；
7. 《中国机电产品价格手册》；
8. IT 专业导购网站 (<http://www.it168.com/>) 提供的办公设备报价；
9. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
10. 其他与资产评估有关的资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清查申报表；
2. 委托人及被评估单位承诺函；
3. 评估人员现场座谈、勘察记录及调查了解、收集的相关资料；
4. 其他相关参考依据。

七、评估程序实施过程和情况

北京普瑞君华资产评估有限公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员于 2022 年 05 月 28 日至 2022 年 06 月 14 日对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，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评估工作计划。

(二) 前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了的资产评估工作计划，并根据项目需要组建资产基础法评估组。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对兴城投资的相关配合人员进行了必要的资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

(三) 现场调查



2022年05月28日至2022年06月14日对评估对象所涉及资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的资产基础法申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及勾稽关系不合理等情况。

(3) 现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。受条件所限，我们未能有效实施现场勘察。

(4) 核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估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) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 了解被评估单位的经营计划、发展规划；
- (4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (6) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集



评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其成本价值的评估方法。

由于被评估企业资产的再取得成本的有关数据和信息来源较多，资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代，满足资产基础法的适用条件。

通过以上分析，本次采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业



或独立获利实体所需的投资额作为判断股东全部权益价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收款项、存货。

(1) 货币资金：对银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项：包括应收账款、预付款项、应收股利、应收利息、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。对应收股利和应收利息具体分析了形成的原因，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

(3) 存货：包括低值易耗品和开发成本。按照重要性原则，根据低值易耗品的类型、金额等特征收集了低值易耗品购置发票；评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的低值易耗品进行了盘点与查看。核对了低值易耗品名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；评估人员对开发成本形成的明细进行了核实，以核实后的账面价值确定评估价值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资：审核被评估单位提供的资产评估明细表中长期股权投资科目与企业资产负债表相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。查询并索取股东会决议、章程、投资协议等相关资料，确定长期股权投资的真实性和完整性。

(2) 固定资产

固定资产包括：电子设备和车辆。

(2.1) 电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对设备类资产采用重置市场法行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率



①重置全价的计算

电子设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价(不含税)

②成新率的计算

采用现场勘查成新率与年限法成新率相结合的综合成新率进行评定,综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘查成新率×60%

电子设备成新率的确定

采用年限法并考虑电子设备更新速度快的特点综合确定。

(2.2) 车辆

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估资产的特点和收集资料情况,对委估资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

(2.2.1) 重置全价的计算

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照、检测、行驶证工本费等其他费用

上式中:车辆购置税=车辆购置价÷1.13×购置税税率;牌照、检测、行驶证工本费等其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

(2.2.2) 成新率的计算

综合成新率=理论成新率*40%+现场勘查成新率*60%

①理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定,以车辆行驶里程、使用年限综合确定理论成新率计算公式如下:

理论成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

②现场勘查成新率的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式,对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解,并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏,发动机是否正常,电路是否通畅,制动性能是否可靠,是否达到尾气



排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上作出现场勘查修正值。

3. 负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债具体包括短期借款、应付票据、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付利润、其他应付款；非流动负债为长期借款。

资产评估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，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 假设公司的经营者是负责的、稳定的，并且公司管理层有能力担当其职务；
5. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
6. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见的因素对被评估单位造成重大不利影响；

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采取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. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；
3. 假设评估基准日后被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
4. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
5. 本次评估预测以被评估单位评估基准日股权结构为框架，未考虑评估基准日后可能发生的股权变化或重组；
6. 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。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，



将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

特别提请报告使用人注意，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

评估基准日总资产账面值为 789,287.58 万元，评估值为 830,976.33 万元，评估增值 41,688.75 万元，增值率 5.28%；总负债账面值为 503,022.47 万元，评估值为 503,022.47 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值为 286,265.11 万元，评估值为 327,953.86 万元，评估增值 41,688.75 万元，增值率 14.56%。具体详见评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 05 月 25 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%
流动资产	642,859.23	642,856.87	-2.36	0.00
非流动资产	146,428.35	188,119.46	41,691.11	28.47
其中：长期股权投资	146,344.01	188,045.70	41,701.69	28.50
固定资产	57.32	58.31	0.99	1.73
无形资产	26.65	15.23	-11.42	-42.86
递延所得税资产	0.38	0.22	-0.16	-40.93
资产总计	789,287.58	830,976.33	41,688.75	5.28
流动负债	502,851.04	502,851.04	-	0.00
非流动负债	171.43	171.43	-	0.00
负债总计	503,022.47	503,022.47	-	0.00
净资产	286,265.11	327,953.86	41,688.75	14.56

评估结论详细情况见评估明细表

荣盛兴城投资有限责任公司于评估基准日 2022 年 05 月 25 日的股东全部权益价值为



327,953.86 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

本项目所有评估工作均由北京普瑞君华资产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具报告的情况。

（二）产权资料瑕疵事项

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）评估程序受到限制

无。

（五）其他需要说明的事项

本次评估范围及采用的被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评



估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，资产评估报告使用人应在评估结论的使用有效期内使用，作为进行相应经济行为的价值参考。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为 2022 年 06 月 14 日。

十四、签名盖章

资产评估师：



资产评估师：



北京普瑞君华资产评估有限公司





资产评估报告附件目录

- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 签字资产评估师资格证书；