

泰安市东联投资贸易有限公司
股权转让评估项目
资产评估报告书

中商评报字[2006]第1059号

中商资产评估有限责任公司

二零零六年八月

目 录

资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书	5
一、委托方及资产占有方简介.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估范围和对象.....	8
四、评估基准日.....	9
五、评估原则.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估过程.....	11
九、评估结论.....	12
十、特别事项的说明.....	13
十一、评估基准日后的重要事项.....	13
十二、评估报告法律效力.....	13
十三、评估报告提出日期.....	14

泰安市东联投资贸易有限公司

股权转让评估项目

资产评估报告书摘要

中商评报字[2006]第 1059 号

中商资产评估有限责任公司接受北新集团建材股份有限公司委托，依据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对泰安市东联投资贸易有限公司为股权转让而纳入评估范围的资产和负债于 2006 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，本次评估仅为泰安市东联投资贸易有限公司本次股权转让之目的服务。

评估人员在资产评估过程中主要采用的评估方法是重置成本法，对委估资产及负债实施了实地勘查、市场调查与询证等必要的评估程序。泰安市东联投资贸易有限公司的评估结果为总资产 11,709.70 万元，总负债 935.56 万元，净资产 10,774.14 万元。评估结论有效期自评估基准日起 1 年，即 2006 年 6 月 30 日—2007 年 6 月 29 日。

评估结果汇总表(单位:万元)

项 目	帐面净值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	360.28	360.28	363.08	2.80	0.78
长期投资	8,443.85	8,443.85	11,346.62	2,902.77	34.38
固定资产					
其中：在建工程					
建筑物					
设备					
无形资产					
其中：土地使用权					
资产总计	8,804.13	8,804.13	11,709.70	2,905.57	33.00
流动负债	935.56	935.56	935.56	-	-
长期负债				-	-
负债总计	935.56	935.56	935.56	-	-
净 资 产	7,868.57	7,868.57	10,774.14	2,905.57	36.93

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，正确评价评

估结果有效的条件，请认真阅读资产评估报告书全文。

评估机构法定代表人： 罗东皓 .

评估报告负责人： 李春迎 .
(中国注册资产评估师)

评估报告复核人： 罗东皓 .
(中国注册资产评估师)

中商资产评估有限责任公司

电话： 88026631

2006年8月21日

传真： 88026272

中关村南大街甲 56 号方圆大厦 B 座 1303/04 室

邮政编码： 100044

泰安市东联投资贸易有限公司

股权转让评估项目

资产评估报告书

中商评报字[2006]第 1059 号

中商资产评估有限责任公司接受北新集团建材股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对泰安市东联投资贸易有限公司因股权转让而涉及的资产和负债于 2006 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估工作。

在资产评估过程中，中商资产评估有限责任公司资产评估人员遵照公认的评估原则，依据有效的法律法规及价格信息，针对评估范围内的具体资产类别选用适当的评估方法，对委估资产及负债实施了实地勘查、市场调查与询证等必要的评估程序。

现将资产评估情况及资产评估结果报告如下：

一、委托方及资产占有方简介

(一) 委托方暨资产占有方名称、地址、注册资本、法定代表人

1、委托方

名称：北新集团建材股份有限公司

地址：北京市海淀区三里河路甲 11 号

注册资本：57515 万元

法定代表人：曹江林

企业法人营业执照号码：1100001510134

2、资产占有方

名称：泰安市东联投资贸易有限公司

地址：泰安高新区明天光彩工业园管理中心

注册资本：3268.125 万元人民币

法定代表人：曹志强

企业法人营业执照号码：3709242800355

（二）企业历史沿革

泰安市东联投资贸易有限公司成立于2004年3月18日，截止评估基准日注册资本为3268.125万元，其中：贾同春出资2868.125万元，占注册资本的87.76%；杨正波出资80万元，占注册资本的2.45%；孟兆远出资80万元，占注册资本的2.45%；曹志强出资80万元，占注册资本的2.45%；万广进出资80万元，占注册资本的2.45%；郝奎燕出资30万元，占注册资本的0.92%；付廷环出资30万元，占注册资本的0.92%；薛法珍出资20万元，占注册资本的0.60%。

截至本报告日泰安市东联投资贸易有限公司注册资本为3579.375万元，股东为刘环、焦文波，其中：刘环以货币出资2868.125万元，占注册资本的80.13%；焦文波以货币出资711.25万元，占注册资本的19.87%。

（三）公司经营范围及主要产品

公司的经营范围为对建材行业企业投资；建筑材料、装饰材料、家电五金、塑料制品、玉米淀粉、玉米胶、石膏制品、磷石膏、护面纸销售；废纸收购。

（四）近年企业财务状况

近年资产状况

单位：元

项 目	2004年12月31日	2005年12月31日	2006年6月30日
流动资产	4,794,746.83	3,975,535.79	3,602,823.23
长期投资	14,401,284.00	71,326,094.24	84,438,484.29
固定资产			
无形资产及其他资产	3,969.17		
资产合计	19,200,000.00	75,301,630.03	88,041,307.52
流动负债	4,200,000.00	2,623,542.26	9,355,621.21
长期负债	0		
负债合计	4,200,000.00	2,623,542.26	9,355,621.21
股东权益	15,000,000.00	72,678,087.77	78,685,686.31
负债及股东权益合计	19,200,000.00	75,301,630.03	88,041,307.52

近年损益状况

单位：元

项 目	2004年	2005年	2006年1-6月
主营业务收入			
主营业务利润			
利润总额		15,661,663.60	6,314,343.75
税后利润		14,545,664.40	6,313,828.56

（五）执行的主要会计政策

1、会计制度

本公司执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度

本公司会计年度自公历1月1日至12月31日。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

记账基础为权责发生制，计价原则为实际成本法。

5、坏账核算方法

采用备抵法

6、低值易耗品摊销方法

采用一次性摊销法。

7、长期投资的核算方法

本公司长期股权投资按取得时的实际成本作为初始投资成本。投资额占被投资企业有表决权资本20%以下的，或虽占20%以上（包括20%）但不具有重大影响的，采用成本法核算；投资额占被投资企业有表决权资本20%或20%以上，或虽投资不足20%但有重大影响的，采用权益法核算，按应享有或应分担被投资单位当期实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认为当期投资收益；投资额占被投资企业50%以上或虽占被投资企业50%以下但对被投资企业有实际控制权的，按权益法核算并合并会计报表。

8、固定资产核算方法：

（1）固定资产标准：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；使用期限超过1年；单位价值在人民币2000元以上的有形资产。

（2）固定资产计价：固定资产按实际成本计价。

（3）固定资产折旧方法：固定资产折旧采用平均年限法。

9、无形资产核算方法：

- (1) 无形资产按取得时的实际成本入账；
- (2) 无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

10、税项

公司主要适用的税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品或劳务销售收入	6%
城市维护建设税	增值税、营业税额	7%
教育费附加	增值税、营业税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	33%

二、评估目的

北新集团建材股份有限公司拟受让泰安市东联投资贸易有限公司股权，为此委托中商资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的泰安市东联投资贸易有限公司截止 2006 年 6 月 30 日的全部资产及负债进行评估，为股权转让提供价值参考意见。

三、评估范围和对象

本次委托评估机构进行资产评估的对象为纳入评估范围内的泰安市东联投资贸易有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

委托评估资产类型主要包括流动资产、长期投资以及流动负债。

纳入评估范围的资产及负债于基准日的账面金额

资产（负债）类型	账面金额（人民币元）
流动资产	3,602,823.23
长期投资	84,438,484.29
固定资产	
无形资产及其他资产	
资产总计	88,041,307.52
流动负债	9,355,621.21
长期负债	

负债总计	9,355,621.21
所有者权益	78,685,686.31

上述资产范围与委托评估时确定的资产范围一致。

四、评估基准日

本次评估所选取的评估基准日为 2006 年 6 月 30 日。

选取 2006 年 6 月 30 日作为评估基准日，是由北新集团建材股份有限公司和泰安市东联投资贸易有限公司共同确定的。

本报告一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估原则

(一) 遵循独立性、客观性、公正性和科学性的工作原则；

(二) 遵循产权利益主体变动原则；

(三) 遵循资产持续经营、替代性和公开市场原则；

(四) 维护资产占有者的合法权益。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料为：

(一) 法律法规依据

1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2、国家国有资产管理局国资办发（1992）36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》（试行）；

4、财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

5、国办发[2001]102 号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；

6、财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

7、中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见（试行）》；

8、财政部发布的《资产评估准则》。

（二）经济行为依据

1、资产评估业务委托书

（三）产权依据

1、长期投资协议；

（四）取价标准依据

1、山东泰和东新股份有限公司 2003-2005 年财务报表及审计报告；

2、山东泰和东新股份有限公司 2006 年-2010 年度收益预测；

3、山东泰和东新股份有限公司的章程；

4、国务院国资委统计评价局制定的《2006 年企业绩效评价标准值》。

（五）参考资料及其他

1、评估人员收集的相关信息资料；

2、资产占有方提供的有关资料。

七、评估方法

按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，根据不同的资产类别，分别采用不同的方法进行评估：

（一）流动资产评估

1. 货币资金以核实无误的帐面价值作为评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

（二）长期投资的评估

对被投资单位采用收益法进行整体企业价值评估，以评估后的净资产与投资比例确定评估值

（三）流动负债的评估

我们根据企业提供的各科目明细表，对各项负债进行核实后，确定每笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

八、评估过程

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）接受委托

评估小组进入泰安市东联投资贸易有限公司后，首先进行以下工作：

- 1、向委托方了解总体方案，明确评估目的，明确评估的范围和对象；
- 2、确定评估的对象范围、评估基准日等；
- 3、与委托方签署资产评估业务约定书。

（二）资产清查

中商资产评估有限责任公司评估人员进入现场后，首先指导企业清查资产，然后对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修改和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估的原始依据，同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估具体工作计划。

（三）评定估算

中商资产评估有限责任公司根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权鉴定，具体步骤如下：

- 1、听取委托方及资产占有方有关人员对企业情况以及待评估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，与企业有关财务记录数据进行核实。
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，选取各类资产的具体评估方法；
- 5、开展市场调研、询价工作；
- 6、对公司资产及债权债务进行评估，测算其评估价值。

（四）评估汇总提交报告

根据资产评估工作人员对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中是否存在重评和漏评的情况，资产评估方法选用是否恰当。根据汇总分析情况，对资产评估结果不恰当之处进行调整、修改和完善。

在与委托方交换意见后，撰写资产评估报告书及资产评估说明，完善并装订资产评估工作底稿，将其报公司内进行资产评估复核工作。

在经资产评估质量控制复核确认后，经公司领导签字同意发文后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估结论

经评估，中商资产评估有限责任公司资产评估人员对委估资产和负债于 2006 年 6 月 30 日在持续经营条件下的评估结论：泰安市东联投资贸易有限公司纳入评估范围的资产账面值 88,041,307.52 元，调整后账面值 88,041,307.52 元，评估价值 117,097,011.23 元，评估增值 29,055,703.71 元，增值率 33.00%；负债账面值 9,355,621.21 元，调整后账面值 9,355,621.21 元，评估价值 9,355,621.21 元，评估增值 0 元，增值率为 0；净资产账面值 78,685,686.31 元，调整后账面值 78,685,686.31 元，评估价值 107,741,390.02 元，评估增值 29,055,703.71 元，增值率 36.93%。

评估结果汇总表(单位:万元)

项 目	帐面净值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	360.28	360.28	363.08	2.80	0.78
长期投资	8,443.85	8,443.85	11,346.62	2,902.77	34.38
固定资产					
其中：在建工程					
建筑物					
设备					
无形资产					
其中：土地使用权					
资产总计	8,804.13	8,804.13	11,709.70	2,905.57	33.00
流动负债	935.56	935.56	935.56	-	-
长期负债				-	-
负债总计	935.56	935.56	935.56	-	-
净 资 产	7,868.57	7,868.57	10,774.14	2,905.57	36.93

十、特别事项的说明

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司参加评估人员与委托方和资产占有方之间无任何特殊利害关系，在实质上、形式上均具有独立性，评估人员在评估过程中恪守职业规范、职业道德，进行了充分努力。

2、评估报告中涉及的有关法律文件及相关材料由委托方和资产占有方提供，其对上述资料的真实性、合法性承担法律责任。

十一、评估基准日后的重要事项

1、2006年8月10日，根据股权转让协议并经公司股东会批准，贾同春将所持持有公司2,868.125万元股份转让给刘环，杨正波、万广进、曹志强、郝奎燕、付廷环、薛法珍和孟兆远等分别将其持有的80万股、80万股、80万股、80万股、30万股、30万股和20万股转让给焦文波，截止本报告日，该转让事项已办理了工商变更登记。

2、根据公司2006年8月11日召开的股东会决议，股东焦文波向公司增资5,602,500元（其中增加注册资本3,112,500元、增加资本公积2,490,000元），全部以现金方式投入，公司的注册资本由原来的32,681,250元增加至35,793,750元。截至本报告日，该增资事项已经过泰安市众诚有限责任会计师事务所于2006年8月14日出具的“泰众诚审验字（2006）第182号”验资报告验证确认，并重新申领了变更后的企业法人营业执照。

十二、评估报告法律效力

1、根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年，即自2007年6月30日起失效。

2、本次评估结果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泰安市东联投资贸易有限公司在持续经营前提下的企业市场价值，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评估价格的影响，同时，本报告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各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

3、本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

4、本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容

发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2006 年 8 月 21 日。

中商资产评估有限责任公司

2006 年 8 月 21 日中国北京

评估机构法定代表人： 罗东皓 .

评估项目负责人： 李春迎 .

(中国注册资产评估师)

评估项目复核人： 罗东皓 .

(中国注册资产评估师)