

**金世旗国际控股股份有限公司
所属两全资子公司股权转让项目
资产评估报告书**

中企华评报字(2007)第 194 号
共一册 第一册

**北京中企华资产评估有限责任公司
二零零七年六月二十日**

资产评估报告书

目 录

资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	6
一、委托方与资产占有方简介.....	6
二、评估目的.....	11
三、评估范围与对象.....	11
四、价值类型和定义.....	12
五、评估基准日.....	13
六、评估原则.....	13
七、评估依据.....	14
八、评估假设前提及限制条件.....	16
九、评估方法.....	16
十、评估过程.....	23
十一、评估结论.....	24
十二、特别事项说明.....	27
十三、评估基准日期后重大事项.....	28
十四、评估报告书的法律效力.....	28
十五、评估报告提出日期.....	29
资产评估报告书备查文件	30
一、有关经济行为文件.....	30
二、企业的会计报表.....	30
三、资产占有方营业执照复印件.....	30
四、委托方和资产占有方承诺函.....	30
五、资产评估人员和机构的承诺函.....	30
六、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件.....	30
七、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件.....	30
八、项目参加人员名单及其资格证书复印件.....	30

金世旗国际控股股份有限公司 所属两全资子公司股权转让项目 资产评估报告书摘要

中企华评报字(2007)第 194 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，
应认真阅读资产评估报告书全文。

金世旗国际控股股份有限公司拟对向世纪中天投资股份有限公司转让其下属的两个全资子公司——贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司的全部股权，为此需对拟转让的子公司股权进行评估，以评估后拟转让公司股权价值为上述股权转让行为提供价值参考。

受金世旗国际控股股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，北京中企华资产评估有限责任公司本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，按照公认的资产评估方法和操作规范，本公司的评估人员对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证等必要的评估程序。

此次评估采用了资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、贵州金世旗房地产开发有限公司

1. 资产基础法评估结果

在评估基准日 2007 年 5 月 31 日持续经营前提下，贵州金世旗房地产开发有限公司评估前(审计后)账面资产总额为 18,919.95 万元，负债总额为 14,699.37 万元，净资产为 4,220.59 万元，调整后账面资产总额为 18,919.95 万元，负债总额为 14,699.37 万元，净资产为 4,220.59 万元，评估后资产总额为 21,622.25 万元，负债总额为 14,699.37 万元，净资产为 6,922.88 万元，净资产评估增值为 2,702.29 万元，增值率为 64.03%。评估结果详见清查评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007年5月31日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	18,324.16	18,324.16	18,287.46	-36.70	-0.20
长期投资	2	500.00	500.00	3,240.04	2,740.04	548.01
固定资产	3	12.95	12.95	11.90	-1.05	-8.09
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
机器设备	6	12.95	12.95	11.90	-1.05	-8.09
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9					
资产总计	10	18,919.95	18,919.95	21,622.25	2,702.29	14.28
流动负债	11	12,699.37	12,699.37	12,699.37	0.00	0.00
长期负债	12	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00
负债总计	13	14,699.37	14,699.37	14,699.37	0.00	0.00
净资产	14	4,220.59	4,220.59	6,922.88	2,702.29	64.03

2.收益法评估结果

在评估基准日 2007 年 5 月 31 日，在持续经营前提下，企业申报的净资产为 4,220.59 万元，评估后净资产为 7,093.22 万元，评估增值 2,872.63 万元，增值率 68.06%。

3.两种方法评估结果的分析

经收益法评估后，净资产评估值为 7,093.22 万元，与资产基础法净资产评估结果相差 170.35 万元，差异率为 2.46%，差异的主要原因如下：

资产基础法评估中对主要资产存货采用假设开发法评估，对于尚未投资的存货的利润进行了扣除，而收益法评估是对于开发项目中产生的预期收益进行折现，不同方法计算结果有较少差异是合理的。由于两种评估方法差异不大，根据谨慎性原则，评估师认为取资产基础法评估结果比较合理，故取资产基础法评估结果为本次评估结论。

二、贵州欣泰房地产开发有限公司

1.资产基础法评估结果

在评估基准日 2007 年 5 月 31 日持续经营前提下，贵州欣泰房地产开发有限公司评估前(审计后)账面资产总额为 77,900.35 万元，负债总额

为 69,479.30 万元，净资产为 8,421.05 万元，调整后账面资产总额为 77,900.35 万元，负债总额为 69,479.30 万元，净资产为 8,421.05 万元，评估后资产总额为 98,275.08 万元，负债总额为 69,479.30 万元，净资产为 28,795.78 万元，净资产评估增值为 20,374.73 万元，增值率为 241.95%。评估结果详见清查评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007 年 5 月 31 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	77,388.69	77,388.69	97,762.72	20,374.03	26.33
长期投资	2					
固定资产	3	211.67	211.67	212.37	0.70	0.33
其中：建筑物	4					
在建工程	5					
机器设备	6	211.67	211.67	212.37	0.70	0.33
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9	299.99	299.99	299.99	-	-
资产总计	10	77,900.35	77,900.35	98,275.08	20,374.73	26.15
流动负债	11	31,544.65	31,544.65	31,544.65	-	-
长期负债	12	37,934.65	37,934.65	37,934.65	-	-
负债总计	13	69,479.30	69,479.30	69,479.30	-	-
净资产	14	8,421.05	8,421.05	28,795.78	20,374.73	241.95

2.收益法评估结果

在评估基准日 2007 年 5 月 31 日，在持续经营前提下，企业申报的净资产为 8,421.05 万元，评估后净资产为 29,941.54 元，评估增值 21,520.49 万元，增值率 255.56%。

3.两种方法评估结果的分析

经收益法评估后，净资产评估值为 29,941.54 万元，与资产基础法净资产评估结果相差 1,145.76 万元，差异率为 3.98%，差异的主要原因如下：

资产基础法评估中对主要资产存货采用假设开发法评估，对于尚未投资的存货的利润进行了扣除，而收益法评估是对于开发项目中产生的预期收益进行折现，不同方法计算结果有较少差异是合理的。由于两种评估方法差异不大，根据谨慎性原则，评估师认为取资产基础

法评估结果比较合理，故取资产基础法评估结果为本次评估结论。

三、两家公司股权评估结果

经分析采用资产基础法评估结果作为本次评估的评估结果，基准日拟转让的两家全资子公司的全部股权价值合计为 35,718.65 万元。

本项目所揭示的评估结论仅对金世旗国际控股股份有限公司拟转让所属公司股权之经济行为有效，评估结果的使用有效期为自 2007 年 5 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告的使用者应注意特别事项可能对评估结论所产生的影响。

法定代表人：孙月焕



中国注册
资产评估师
孙月焕
11001088

注册资产评估师：孙建忠



中国注册
资产评估师
孙建忠
11001109

注册资产评估师：伍王宾



中国注册
资产评估师
伍王宾
11000546

北京中企华资产评估有限责任公司
二零零七年六月二十日



金世旗国际控股股份有限公司 所属两全资子公司股权转让项目 资产评估报告书正文

中企华评报字[2007]第 194 号

北京中企华资产评估有限责任公司受金世旗国际控股股份有限公司的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则，按照必要的评估程序对贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司的全部资产及相关负债进行了评估，本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2007 年 5 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方简介

本评估项目委托方为金世旗国际控股股份有限公司，资产占有方为贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司。贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司为金世旗国际控股股份有限公司全资子公司。

(一)委托方简介

1.企业名称：金世旗国际控股股份有限公司（以下简称“金世旗控股公司”）

2.注册资本：人民币叁亿元

3.注册地址：贵阳市中华北路 58 号凯旋门大厦 A-14-5 号

4.企业类型：股份有限公司

5.法定代表人：罗玉平

6.经营范围：从事城市基础设施及相关配套项目，土地开发、整治、复垦及其利用的投资、开发和管理，旅游产业、绿色产业的投资及其管理；非金融性投资业务。

7.企业概况：金世旗控股公司成立于 2006 年 7 月 13 日，现时持

有贵州省工商行政管理局于 2006 年 8 月 10 日换发的《企业法人营业执照》，注册号:5200002207176。截至评估基准日金世旗控股公司股本情况如下表：

金额单位：人民币万元

出资人	股本	出资比例
罗玉平	22,440.00	74.80%
郭西红	4,245.00	14.15%
罗信余	2,625.00	8.75%
陈畅	210.00	0.7%
张智	210.00	0.7%
李凯	210.00	0.7%
曾红	40.00	0.13%
龚梅	20.00	0.07%
合计	30,000.00	100.00%

截止评估基准日，金世旗控股公司实际对外直接投资包括对贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司和贵阳云岩渔安安井片区开发建设有限公司。

根据《世纪中天投资股份有限公司关于金世旗国际控股股份有限公司收购公司股权完成过户的公告》（2007 年 4 月 12 日），2006 年 9 月 4 日，世纪中天投资股份有限公司(以下简称：世纪中天公司)第一大股东世纪兴业投资有限公司与金世旗控股公司签订《股权转让协议书》，将其持有的世纪中天公司法人股 109,956,000 股转让给金世旗国际控股股份有限公司。中国证券监督管理委员会于 2007 年 4 月 9 日发出《关于核准豁免金世旗国际控股股份有限公司要约收购世纪中天投资股份有限公司股票义务的批复》（证监公司字【2007】50 号），同意豁免金世旗国际控股股份有限公司因持有 10995.6 万股世纪中天投资股份有限公司股份（占总股本的 33.65%）而应履行的要约收购义务。2007 年 4 月 12 日，世纪兴业投资有限公司与金世旗国际控股股份有限公司的本公司法人股 109,956,000 股的股权转让的过户手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。该股权转让完成后，金世旗国际控股股份有限公司持有世纪中天公司股份 109,956,000 股，占世纪中天公司总股本的 33.65%，为世纪中天股份公司第一大股东。

（二）资产占有方之一

1.企业名称：贵州金世旗房地产开发有限公司(以下简称：金世旗房地产公司)

2.注册资本：5500 万元

3.注册地址：贵阳市新华路 126 号富中国际广场

4.企业类型：有限责任公司

5.法定代表人：郭西红

6.经营范围：房地产开发与经营；小区内公共设施管理、休闲健身；建筑材料、日用百货、机械设备、五金交电、电子产品的批零。

7.企业概况及历史沿革

金世旗房地产公司成立于 2004 年 11 月 24 日，成立时登记名称为贵州世城房地产开发有限公司，成立时注册资本为 500.00 万元，其中郭西红出资 350.00 万元，占注册资本的 70.00%，罗信余出资 150.00 万元，占 30.00%。成立时各自然人股东的出资经贵阳亚兴会计师事务所[亚会验字（2004）第 589 号]验证。贵州世城房地产开发有限公司 2005 年 4 月更名为现名称。

2005 年 10 月 27 日，金世旗房地产公司召开股东会并通过增资 5,000.00 万元的决议，注册资本增加到 5,500.00 万元。增资后实收资本情况如下：

股东名称	持股数量	持股比例（%）
郭西红	42,350,000.00	77.00
罗信余	8,250,000.00	15.00
陈畅	1,100,000.00	2.00
张智	1,100,000.00	2.00
李凯	1,100,000.00	2.00
崔伟	1,100,000.00	2.00
合计	55,000,000.00	100.00

2006 年 7 月 18 日，金世旗房地产公司召开股东会，一致同意郭西红、罗信余等将所持的本公司 5,000.00 万元股权转让给金世旗国际控股股份有限公司，股权转让的工商变更登记手续于 2006 年 7 月 20 日办理完毕。股权转让完成后金世旗房地产公司的股东及其持股情况如下：

股东名称	持股数量	持股比例（%）
金世旗国际投资股份有限公司	50,000,000.00	90.91
郭西红	3,900,000.00	7.09

股东名称	持股数量	持股比例 (%)
崔伟	1,100,000.00	2.00
合计	55,000,000.00	100.00

2007年4月6日金世旗房地产公司召开股东会，一致同意郭西红、崔伟将所持的本公司500.00万元股权转让给金世旗国际控股股份有限公司，股权转让的工商变更登记手续于2007年4月办理完毕。股权转让完成后金世旗控股公司成为金世旗房地产公司的唯一股东。

金世旗房地产公司的在建开发项目是位于贵阳市花溪区花溪镇的欣盛楠苑一期经济适用房，建设规模122219.1平方米（其中经济适用房建筑面积111,201.75平方米），占地面积70729平方米，共820套，已于2005年11月11日取得了贵阳市商品房预售许可证（(2005)筑商房预字第121号）并已开始预售，截至2007年5月31日，一期工程住宅已销售591套（其中已交房136套，455套未交房），其余229套预计将于2007年底销售完毕。经贵州省物价局[黔价房（2005）263号]《贵州省物价局关于“欣盛楠苑”经济适用住房预售价格的通知》批准的预售基准均价为1,520元/平方米（售价不含不动产销售营业税）。

金世旗房地产公司的全资子公司东盛地产公司拟开发的欣盛楠苑二期经济适用房共9栋住宅，占地面积35608平方米，经济适用房建设面积47451.41平方米，共391套。预计完工时间为2008年5月。

(二)资产占有方之二

1.企业名称：贵州欣泰房地产开发有限公司(以下简称：欣泰房地产公司)

2.注册资本：人民币11000万元

3.注册地址：贵阳市金阳南路7号

4.企业类型：有限责任公司(法人独资)

5.法定代表人：罗信余

6.经营范围：房地产开发与经营；批零兼营：五金交电、建材。

7.企业概况及历史沿革

贵州欣泰房地产开发有限公司成立于2002年7月2日，成立时注

册资本为 200.00 万元，2003 年 8 月变更为 2,000.00 万元，变更后的实收资本情况如下：

股东名称	持股数量	持股比例（%）
上海安天置业有限公司	12,000,000.00	60.00
罗信余	4,000,000.00	20.00
郭西红	4,000,000.00	20.00
合计	20,000,000.00	100.00

上述出资已经贵阳中信会计师事务所[筑中信会验字（2003）第 259 号]验证。2005 年 12 月，上海安天置业有限公司将所持的欣泰房地产公司股权转让给自然人罗玉平。2006 年 7 月 18 日，欣泰房地产公司召开股东会，同意欣泰房地产公司股东罗玉平、罗信余、郭西红分别将所持的股份转让给金世旗控股公司，于 2006 年 7 月 21 日办理了股权变更登记手续，金世旗控股公司成为欣泰房地产公司唯一股东。

截止评估基准日，欣泰房地产公司的在建开发项目是位于位于贵阳市金阳区金阳大道南段的景怡西苑(又名“金世旗·帝景传说”)壹组团到肆组团的经济适用房，该项目占地总面积 308,666 平方米，已批准在建的建筑规模为 565,850.58 平方米，预计施工期限为 2006 年 1 月至 2007 年 12 月。

“景怡西苑”整个项目分二期开发建设，社区以经济适用房为主，附以少量的商业用房、小区会所、公用服务设施等。行政、商业、生活医疗配套完善；组团院落、景观休闲轴、步行商业街、大型休闲娱乐广场、分散到组团的景观绿化环境优美；贵阳一中、护理学院、规划中的大学城、社区内小学、幼儿园等教育环境优越。南北通透，四明设计，双阳台，超大空中露台，家居生活科学而舒适。自然环境清幽宁静，山、水、林自然天成，石林公园、榕树公园、盆景园食绿色的符号，东面和南面都有城市公园。截止 2007 年 5 月 31 日，一期的住宅、会所等已经基本完成建安、装修、园林等工程，即将交付使用。二期四组团已开始预售，三组团正在动工建设。

2006 年 11 月 6 日，贵州欣泰房地产开发有限公司已取得贵阳市房地产管理局和贵阳市房地产市场管理处核发的预售许可证（2006）筑商房预字第 076 号，预售面积 232,003.67 平方米，共计 1790 套。经贵州省

物价局[黔价房(2006)177号]《贵州省物价局关于景怡西苑经济适用住房(一期)预售价格的通知》批准的预售基准均价为2,100.00元/平方米(售价不含不动产销售营业税)。

2007年5月21日,贵州欣泰房地产开发有限公司取得贵阳市房地产管理局和贵阳市房地产市场管理处核发的预售许可证(2007)筑商房预字第041号,预售面积118,650.18平方米,共计804套。经贵州省物价局[黔价房(2007)65]《贵州省物价局关于景怡西苑经济适用住房(二期)预售价格的通知》批准的预售基准均价为2,070.00元/平方米(售价不含不动产销售营业税)。

委托方及资产占有方均执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其有关规定。

二、评估目的

金世旗国际控股股份有限公司拟向世纪中天公司转让所持有的贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司的全部股权,为此,需对贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司的全部股权价值进行评估,以评估后的公允价值作为股权转让的价值参考依据。

三、评估范围与对象

本次评估对象为贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司的全部股权,评估范围为金世旗房地产公司、欣泰房地产公司的全部资产和负债。具体如下:

1.金世旗房地产公司

金世旗房地产公司的资产和负债主要类型为:流动资产(货币资产、预付账款、其他应收款、存货)、长期投资(长期股权投资,贵阳东盛房地产开发有限公司为金世旗房地产公司的全资子公司)、固定资产(机器设备)、流动负债(预收账款、其他应付款、应付福利费、应交税金、一年内到期的长期负债)和长期负债(长期借款)。经四川君

和会计事务所有限责任公司审计后，上述资产及负债的账面金额如下：

金额单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		183,241,641.90
长期投资		5,000,000.00
固定资产	174,126.00	129,459.53
其中：机器设备	174,126.00	129,459.53
递延所得税资产		828,444.07
资产合计		189,199,545.50
流动负债		126,993,690.37
长期负债		20,000,000.00
负债合计		146,993,690.37
净资产		42,205,855.13

2.欣泰房地产公司

欣泰房地产公司的资产和负债主要类型为：流动资产（货币资产、预付账款、其他应收款、存货）、固定资产（机器设备、车辆）、递延所得税资产、流动负债（预收账款、其他应付款、应付工资、应付福利费、应交税金、其他应交款）和长期负债（长期借款）。经四川君和会计事务所有限责任公司审计后，上述资产及负债的账面金额如下：

金额单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		773,886,891.14
固定资产	2,743,774.00	2,116,685.37
其中：机器设备	2,743,774.00	2,116,685.37
递延所得税资产		2,999,892.58
资产合计		779,003,469.09
流动负债		315,446,508.33
长期负债		379,346,500.00
负债合计		694,793,008.33
净资产		84,210,460.76

企业申报的评估范围与委托评估范围一致。

四、价值类型和定义

本次评估价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某

项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。市场价值的概念反映的是市场整体的理解 and 行为，是评估市场经济条件下大部分资产的价值基础。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2007 年 5 月 31 日，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估经济行为计划实现日较为接近的日期，由委托方根据工作计划确定。

六、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响。

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察和调查，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据。

(三)遵循公正性原则。在评估过程中，根据评估的特定目的，选择适用的价值类型和方法，制定合理的评估实施方案，同时，根据评估本身的规律性和国家有关规定，结合资产评估的实际情况，确定合理的评估程序，使评估结果公正合理。

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日的现行公允价值。

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据。

(六)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立。

(七)遵循替代性原则。如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较低的价格为

基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

在本次资产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主要有：

(一)评估中参考的法律法规依据

- 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.国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4.国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 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.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)；
- 7.中国资产评估协会中评协[2004]134 号《企业价值评估指导意见(试行)》；
- 8.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》；
- 9.财政部财企[2004]20 号文《资产评估准则—基本准则》；
- 10.财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；
- 11.《中华人民共和国房地产管理法》；
- 12.《中华人民共和国土地法》。

(二)评估经济行为依据

1.金世旗国际控股股份有限公司股东会关于欣泰房地产公司股权转让的决议。

2.金世旗国际控股股份有限公司股东会关于金世旗房地产公司股权转让的决议。

3.金世旗国际控股股份有限公司与世纪中天投资股份有限公司签订的关于转让其所属子公司股权转让意向书。

(三)评估工作重大合同协议、产权证明文件

1.土地使用权证;
2.建设用地规划许可证;建设工程规划许可证;建筑工程施工许可证

3.商品房预售许可证;
4.国有土地使用权出让合同;
5.车辆行驶证。
6.其他产权证明文件。

(四)评估取价标准依据

1.黑马信息广告(2007.5);
2.联合商情 (2007.5);
3.国家有关部委 1997 年颁布的“国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》”; 1998 年“国经贸[1998]407 号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》”及 2000 年 12 月 18 日“国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》”;

4.商品房预售价格等销售相关资料;

5.经贵州省物价局[黔价房(2005)263 号]《贵州省物价局关于“欣盛楠苑”经济适用住房预售价格的通知》;

6.贵州省物价局[黔价房(2006)177 号]《贵州省物价局关于景怡西苑经济适用住房(一期)预售价格的通知》;

7.贵州省物价局[黔价房(2007)65]《贵州省物价局关于景怡西苑经济适用住房(二期)预售价格的通知》;

8.贵阳市人民政府关于金阳新区鼓励投资扶持的有关政策》(2005 年 11 月 2 日);

9.其他与评估有关的资料。

(五)参考资料及其它

1.公司提供的历年及评估基准日的会计报表、收入成本明细表、各项期间费用明细表;

2.公司提供的有关会计凭证及其它财务资料

3.四川君和会计师事务所有限责任公司对公司评估基准日会计报表的审计报告；

4.资产评估人员通过市场调查获得的有关资料。

八、评估假设前提及限制条件

本次评估结论仅在以下重要前提及限定条件下成立：

1.金世旗房地产公司、东盛地产公司所开发的“欣盛楠苑”项目的一至二期能够按照生产计划及时完工交房验收、未来年度的产品销售量、销售收入及其收益能够按计划如期、如数实现；

2.欣泰房地产公司所开发的“景怡西苑”(1、2、3、4组团)项目能够按照生产计划及时完工交房验收、未来年度的产品销售量、销售收入及其收益能够按计划如期、如数实现；

3.国家宏观经济政策及关于本行业的基本政策无重大变化；

4.“欣盛楠苑”和“景怡西苑”项目所在地区的社会经济环境无重大改变；

5.国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

6.公司会计政策与会计核算方法无重大变化；

7.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

九、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。

◆ 资产基础法

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)关于流动资产的评估

1.对非实物性资产，通过抽查核实财务凭证，核对银行对账单和询证函等资料，对各项资产进行核实，并结合审计师的审计结果，对非

实物性资产进行评估。对存货等实物性资产，通过盘点、现场勘察核实，对资产数量及质量进行清查，然后以成本法确定实物资产的评估值。

主要资产的评估方法如下：

(1)对现金的评估采用盘点倒推的办法，其倒推的计算公式为：

基准日现金评估值=盘点日库存现金盘点调整后的账面数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数

(2)对银行存款和其他货币资金的评估是在查阅了每笔存款的银行对账单,对未达账项与调节表进行核对,并对数额较大的银行账户进行函证的基础上,分析确定评估值。

(3)对预付账款的评估,是根据预付账款的业务内容、形成原因、债务人信誉情况、收回的可能性,并结合询证函回函情况,分析确定评估值。

(4)对其他应收款的评估,是根据应收款项的业务内容、总体的账龄情况、形成原因、债务人信誉情况、收回的可能性,并结合询证函回函情况,分析确定评估值。

2.对存货的评估

金世旗房地产公司和东盛地产公司的核心资产为公司开发的房地产项目-“欣盛楠苑”项目,在“存货-开发成本”和“存货-开发产品”科目中核算,欣泰房地产公司开发的房地产项目为“景怡西苑”项目

本次评估根据评估对象的特点及开发情况确定评估方法如下:

将预计销售收入扣除尚需支出的成本、预计支出的销售费用、需缴纳的税费及部分的净利润作为评估值。

评估价值=销售收入-预计工程支出-预计工程支出对应的资金成本-尚需支出的工程管理费用-销售税金及附加-销售费用-所得税-部分净利润。

对于所属的商业地产、教育设施参考企业提供的销售价并与周边相似房地产的销售价对比确定售价得出销售收入,在计算时除扣除尚需支出的成本、预计支出的销售费用、需缴纳的税费及部分的净利润

外，尚需扣除补缴的土地出让金、市政配套费、人防费等费用。

由于委估的项目为主要经济适用房项目(含配套商业设施和办公、教育设施)，经测算毛利率低于缴纳土地增值税的标准，故不考虑土地增值税。

对于存货的评估计算过程具体如下：

(1)销售收入的计算

“欣盛楠苑”和“景怡西苑”主要为经济适用房，销售价格已由政府有关部门根据企业申报的成本价核定。根据企业提供的住宅分户售价及面积确定住宅的销售收入。

由于委估的项目的规划已获得批准，对于委估存货(包括已建成和未建成)的面积按照企业提供的得到有关规划部门批准的面积计算。

(2)预计工程支出的计算

预计工程支出的计算按照企业提供的未完工程预算及已完工未付款金额确定(含工程间接费用如必须的规费、建设单位管理费、勘察设计及财务费用等)。由于该部分资金属于预计性质，在实际发生时可能发生变化，因此由转让股权的股东承诺，承担该部分资金实际发生金额和预估金额的差额。

(3)营业税金及附加

企业销售房产需缴纳的营业税金及附加，按照其实际纳税税率计算。对于欣泰房地产公司，因其所在地为贵阳市金阳新区，该公司可享受“二免三减半”的优惠政策，本次评估根据贵阳市人民政府关于金阳新区鼓励投资扶持的有关政策》(2005年11月2日)，对于其营业税金及附加按二免三减半计算。

(4)销售费用

企业在销售房产时尚需支付的销售费用，如广告费、销售人员工资等，按照销售费用占销售收入的比例计算。

(5)所得税

对于销售房产获得利润所需缴纳的所得税。按照不同房地产项目分别不同销售收入所得税率计算。

目前房地产开发企业所得税缴纳方式为，每年按照销售收入的一

定比例预缴，在工程全部销售完成后统一汇算清缴。本次评估所得税计算按照开发项目整体计算，计算公式如下：

销售收入利润率=(销售收入-成本-销售费用-销售税金-管理费用-财务费用)/销售收入

所得税=销售收入利润率*销售收入*所得税率

(6)部分净利润

根据不同项目分别如下：

住宅项目：对于已投入部分资金不扣除净利润，对于尚未投入的资金扣除其全部净利润。

教育设施：对于已投入部分资金扣除 50%净利润，对于尚未投入的资金扣除其全部净利润。

(7)土地出让金及市政设施配套费、人防工程费

对于商业及教育设施部分由于项目土地为经济适用房用地(划拨土地使用权)，根据有关规定在转让时应缴纳土地出让金及市政设施配套费、人防工程费，评估按照有关规定预计以上费用。由于该费用属预计性质，故由股权转让方承诺负担实际转让金额与预计金额之间的差额。

(8)对于欣泰房地产公司存货中所包含的预付的 110 亩土地开发费，因该公司尚未取得该土地的权属，本次评估按账面值确认。

(二)关于长期投资的评估

金世旗房地产公司列入本次评估范围的长期投资为其他长期投资，共 1 家，即贵阳东盛房地产开发有限公司。该公司与金世旗房地产公司开发“欣盛楠苑”经济适用房住宅项目。

贵阳东盛房地产开发有限公司(简称“东盛地产公司”)成立于 1999 年 1 月 20 日，是由自然人江鹏、苏秦、江启廉、苏文忠分别出资 150.00 万元、140.00 万元、120.00 万元、90.00 万元组建的有限责任公司。2006 年 3 月 31 日，本公司召开股东会通过决议，同意上述股东分别将其持有的本公司股权转让给贵州金世旗房地产开发有限公司 475.00 万元和自然人陈畅 25.00 万元，同日贵州金世旗房地产开发有限公司分别与上述股东签定股权转让协议，受让上述股东持有的本公司股权。受让方

的出资经贵州明建会计师事务所[黔明建会所验（2006）020号]验证。股权转让的变更登记手续于2006年4月27日办理完毕，法定代表人变更为陈畅。2006年8月10日，注册住所变更为贵阳市南明区银花巷5号。

2006年12月29日，经金世旗房地产公司股东会决议及东盛地产公司股东会决议，同意将金世旗房地产公司持有的东盛地产公司475万元股权分别转让给自然人甘霖、徐盘祥，其中：转让给甘霖255万元股权，转让价格为255万元；转让给徐盘祥220万元股权，转让价格为220万元。该股权转让款已于2007年1月收讫。同日，经东盛地产公司股东会决议自然人陈畅25万元股权转让给自然人徐盘祥。

2007年4月30日，经金世旗房地产公司股东会决议及东盛地产公司股东会决议，同意金世旗房地产公司受让自然人甘霖、徐盘祥持有的东盛地产公司500万元股权（其中：甘霖255万元股权，徐盘祥245万元股权），受让价格为500万元。截止2007年5月末，该次股权受让的工商变更手续已办理完毕，至此东盛房产公司成为金世旗房地产公司全资子公司。

对于长期投资，采用整体评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的净资产乘以股权比例确定评估值。

(三)关于机器设备的评估

本次评估主要采用成本法。

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

1.重置全价的确定

本次评估范围内的设备主要为办公电子设备，均在国内采购或国内代理，其购置价包含了安装调试费及运杂费，其重置全价等于其购置价，评估人员直接以向制造商、供应商询价或以近期同类设备的合同价，或者是通过查阅《慧聪商情》、《联合商情》等所获取的价格作为重置全价；

交通工具重置全价由购置价、车辆购置税、其它费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：
购置附加税 = 购置价 ÷ (1 + 17%) × 10%。

2.成新率的确定

对于办公电子设备，设备主要按已使用年限确定成新率并结合现场勘察进行修正。

即：成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

车辆依据国家颁布的车辆强制报废标准，对正常使用的车辆依据已使用年限和已行驶里程孰低法计算理论成新率，并结合现场勘察车辆的外观状态、结构是否损坏、主发动机是否正常、电路是否畅通、制动是否可靠、是否达到尾气排放标准等，评定综合成新率。

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

3.评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

(四)递延所得税资产

递延所得税资产是由于公司所得税预缴产生的时间性差异而造成的递延税项。因该款项可抵减未来的应交所得税，全部是企业权益，故评估值按调整后账面值确认为评估值。

(五)关于负债的评估

关于流动负债中的应付账款、预收账款、其他应收款、应交税金、其他应缴款、一年内到期的长期借款以及长期负债等的评估，根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，判断各笔债务是不是公司基准日实际承担的，债权人是否存在，并以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

◆ 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本次评估采用权益自由现金流量的未来收益折现法，是通过估算企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。常用的评估模型为折现现金流量模型(DCF 模型)。

收益现值法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

1.基本公式介绍

企业股权价值基本计算公式如下：

企业股权价值 = 营业现金流评估值 + 溢余资产价值和非经营性净资产价值 + 终值的现值

其中，营业现金流评估值 = $\sum_{t=1}^n \frac{\text{权益自由现金流量}_t}{(1 + \text{股权资本成本})^t}$

2.权益自由现金流量

根据本次选取的评估模型，权益自由现金流量是营业活动产生的税后现金流量。

权益自由现金流量 = 各年度实际销售现金流入 - 当年实际成本支出 - 当年实际支付的期间费用 - 当年实际支付的税费

3.现金流量的持续年数

本次评估根据房地产开发公司的经营特点采用有限预测期法对金世旗房地产公司和欣泰房地产公司的现金流进行预测。即根据公司目前已掌握资源的开发经营规划，明确预测期期间为 2007 年至 2008 年。

4.折现率

股权自由现金流量用股权资本成本来折现。股权资本成本用资本资产定价模型(CAPM 模型)确定，公式如下：

$$r = r_f + [E(r_m) - r_f] \times \beta + R_{sp}$$

式中：r - 折现率，即股权资本成本

r_f - 无风险收益率

$E(r_m)$ - 整个市场证券组合的预期收益率

$E(r_m) - r_f$ - 市场风险溢价

β - 系统风险

R_{sp} - 特有风险

5. 评估基准日溢余资产和非经营性净资产

溢余资产是指评估基准日之后产生自由现金流之外的资产溢余。

非经营性净资产是与企业的生产经营活动无直接关系的资产与负债的差额。被评估企业的非经营性资产主要包括其他应收款，非经营性负债主要包括其他应付款。

6. 终值的现值

企业的终值主要为公司可变现资产的价值，然后将可变现资产的价值折现到评估基准日，计算终值的现值。

十、评估过程

评估过程分五个阶段进行：

(一) 接受委托

评估公司承接本项目后，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、确定资产的评估方法；
2. 与委托方签署资产评估业务约定书；
3. 与委托方共同讨论选定评估基准日。

(二) 企业填报评估明细表

自 2007 年 6 月 1 日至 6 月 4 日，按照财政部 91 号文的要求，评估人员指导企业清查资产，填报了 2007 年 5 月 31 日的评估明细表。

(三) 资产清查

自 2007 年 6 月 4 日至 6 月 11 日，评估人员对申报委估的资产进行了清查和现场勘察，现将情况说明如下：

1. 机器设备和车辆：评估小组对企业的设备和车辆进行了清查核对，核对有无未进账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况，搜集有关技术资料。

2.存货-开发成本、开发产品：逐项清查核对了企业申报的房地产开发项目，了解账面构成，核对产权证书，了解工程内容、计划完工年限、目前状态等以及查阅概预算资料、征地拆迁资料及有关前期及其他费用的等成本资料作为评估时的参考依据。

3.流动资产、递延所得税资产和负债：评估人员核对了评估明细表、会计报表及总账、明细账，检查了银行对账单、余额调节表、借款合同和长期投资协议，对往来款项寄发了询证函，并对回函进行了分析、核对。另外，对负债是否构成评估基准日企业的实际债务进行了分析、判断。

(四)评定估算：

自 2007 年 6 月 8 日至 2007 年 6 月 18 日，评估小组对从调查现场收集的资料进行分析和汇总，估算评估结果，撰写评估报告。

1.分资产类别进行分析、计算和评估，拟定各单位、各专业评估结果和说明，然后将分项评估结果和说明进行汇总。

2.分析、复核资产评估结果的客观性，对增减值原因进行分析。

3.撰写评估报告。

(五)内部审核及出具报告：

报告撰写完成后，由公司审核委员会进行审核、修改，并经与委托方和资产占有方沟通后于 2007 年 6 月 20 日出具正式报告。

十一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受金世旗国际控股股份有限公司的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则，按照必要的评估程序对金世旗房地产公司和欣泰房地产公司的全部资产及相关负债进行了评估，以评估后净资产的公允价值作为股权转让的参考依据，本次评估主要采用了资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、贵州金世旗房地产开发有限公司

1.资产基础法评估结果

在评估基准日 2007 年 5 月 31 日持续经营前提下，贵州金世旗房地

产开发有限公司评估前(审计后)账面资产总额为 18,919.95 万元, 负债总额为 14,699.37 万元, 净资产为 4,220.59 万元, 调整后账面资产总额为 18,919.95 万元, 负债总额为 14,699.37 万元, 净资产为 4,220.59 万元, 评估后资产总额为 21,622.25 万元, 负债总额为 14,699.37 万元, 净资产为 6,922.88 万元, 净资产评估增值为 2,702.29 万元, 增值率为 64.03%。评估结果详见清查评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2007 年 5 月 31 日

单位:人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	18,324.16	18,324.16	18,287.46	-36.70	-0.20
长期投资	2	500.00	500.00	3,240.04	2,740.04	548.01
固定资产	3	12.95	12.95	11.90	-1.05	-8.09
其中: 在建工程	4					
建筑物	5					
机器设备	6	12.95	12.95	11.90	-1.05	-8.09
无形资产	7					
其中: 土地使用权	8					
其他资产	9					
资产总计	10	18,919.95	18,919.95	21,622.25	2,702.29	14.28
流动负债	11	12,699.37	12,699.37	12,699.37	0.00	0.00
长期负债	12	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00
负债总计	13	14,699.37	14,699.37	14,699.37	0.00	0.00
净资产	14	4,220.59	4,220.59	6,922.88	2,702.29	64.03

2.收益法评估结果

在评估基准日 2007 年 5 月 31 日, 在持续经营前提下, 企业申报的净资产为 4,220.59 万元, 评估后净资产为 7,093.22 万元, 评估增值 2,872.63 万元, 增值率 68.06%。

3.两种方法评估结果的分析

经收益法评估后, 净资产评估值为 7,093.22 万元, 与资产基础法净资产评估结果相差 170.35 万元, 差异率为 2.46%, 差异的主要原因如下:

资产基础法评估中对主要资产存货采用假设开发法评估, 对于尚未投资的存货的利润进行了扣除, 而收益法评估是对于开发项目中产生的预期收益进行折现, 不同方法计算结果有较少差异是合理的。由

于两种评估方法差异不大，根据谨慎性原则，评估师认为取资产基础法评估结果比较合理，故取资产基础法评估结果为本次评估结论。

二、贵州欣泰房地产开发有限公司

1.资产基础法评估结果

在评估基准日 2007 年 5 月 31 日持续经营前提下，贵州欣泰房地产开发有限公司评估前(审计后)账面资产总额为 77,900.35 万元，负债总额为 69,479.30 万元，净资产为 8,421.05 万元，调整后账面资产总额为 77,900.35 万元，负债总额为 69,479.30 万元，净资产为 8,421.05 万元，评估后资产总额为 98,275.08 万元，负债总额为 69,479.30 万元，净资产为 28,795.78 万元，净资产评估增值为 20,374.73 万元，增值率为 241.95%。评估结果详见清查评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007 年 5 月 31 日

单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	77,388.69	77,388.69	97,762.72	20,374.03	26.33
长期投资	2					
固定资产	3	211.67	211.67	212.37	0.70	0.33
其中：建筑物	4					
在建工程	5					
机器设备	6	211.67	211.67	212.37	0.70	0.33
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9	299.99	299.99	299.99	-	-
资产总计	10	77,900.35	77,900.35	98,275.08	20,374.73	26.15
流动负债	11	31,544.65	31,544.65	31,544.65	-	-
长期负债	12	37,934.65	37,934.65	37,934.65	-	-
负债总计	13	69,479.30	69,479.30	69,479.30	-	-
净资产	14	8,421.05	8,421.05	28,795.78	20,374.73	241.95

2.收益法评估结果

在评估基准日 2007 年 5 月 31 日，在持续经营前提下，企业申报的净资产为 8,421.05 万元，评估后净资产为 29,941.54 元，评估增值 21,520.49 万元，增值率 255.56%。

3.两种方法评估结果的分析

经收益法评估后，净资产评估值为 29,941.54 万元，与资产基础法净资产评估结果相差 1,145.76 万元，差异率为 3.98%，差异的主要原因如下：

资产基础法评估中对主要资产存货采用假设开发法评估，对于尚未投资的存货的利润进行了扣除，而收益法评估是对于开发项目中产生的预期收益进行折现，不同方法计算结果有较少差异是合理的。由于两种评估方法差异不大，根据谨慎性原则，评估师认为取资产基础法评估结果比较合理，故取资产基础法评估结果为本次评估结论。

三、两家公司股权评估结果

经分析采用资产基础法评估结果作为本次评估的评估结果，基准日拟转让的两家全资子公司的全部股权价值合计为 35,718.65 万元。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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估算的有关事项(包括但不限于):

(一)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

(二)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

(四)由委托方和资产占有方提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、资产占有方和相关当事人应对所提供的以上评估

原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(五)关于续建成本：对于开发成本和开发产品的评估是根据资产占有方提供的续建成本进行的，开发成本和开发产品的续建成本是由资产占有方根据目前的工程预算、拆迁补偿标准、前期费用标准估计测算的，实际发生的续建成本可能会与目前的测算存在差异，委托方承诺实际发生的续建成本如超过估计测算的金额，差额部分由委托方承担。

(六)关于营业性房产：如商场、学校、幼儿园等，在销售前需向政府补缴的各种税费(如：出让金、配套费、人防费等)，本次评估根据目前公布的标准测算的，实际发生的各种税费可能会与目前的测算存在差异，委托方承诺实际发生的各种税费如超过估计测算的金额，差额部分由委托方承担。

(七)注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，针对本项目的资产产权证书，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估基准日期后重大事项

从评估基准日起一年的有效期内，若资产数量发生较大变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果发生明显影响时，应及时聘请评估机构重新进行评估。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，尚未发现其他对评估结论造成较大影响的重大事项。

十四、评估报告书的法律效力

(一)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续使用为前

提条件。

(二)本评估报告仅为报告中所指向的评估目的服务，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

(三)本报告书评估结论自评估基准日起有效期为1年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为金世旗国际控股股份有限公司拟向世纪中天公司转让所持有的贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司全部股权的价值的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

(四)本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

(五)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交行业主管部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人公开。

十五、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2007年6月20日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：孙建忠


中国注册
资产评估师
孙月焕
11001088

注册资产评估师：伍王宾

中国注册
资产评估师
孙建忠
11001009

中国注册
资产评估师
伍王宾
11000546

北京中企华资产评估有限责任公司
二零零七年六月二十日



资产评估报告书备查文件

- 一、有关经济行为文件
- 二、企业的会计报表
- 三、资产占有方营业执照复印件
- 四、委托方和资产占有方承诺函
- 五、资产评估人员和机构的承诺函
- 六、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件
- 七、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件
- 八、项目参加人员名单及其资格证书复印件

北京中企华资产评估有限责任公司

承 诺 函

金世旗国际控股股份有限公司：

受贵单位委托，我们对贵公司拟转让贵州金世旗房地产开发有限公司、贵州欣泰房地产开发有限公司全部股权事宜所涉及的上述公司的全部资产及相关负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、 对涉及评估的资产、负债进行了合理的抽查、核实；
- 3、 选用评估方法恰当，选用的参考数据、资料可靠；
- 4、 影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、 资产评估价值公允、准确；
- 6、 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司

