

大连宜兴房地产开发有限公司拟股权转让项目

# 资产评估报告书

元正评报字(2008) 第107号

资产评估机构：辽宁元正资产评估有限公司

提交报告日期：二00八年十月十二日

大连宜兴房地产开发有限公司拟股权转让项目  
资产评估报告书

目 录

	页号
一、 摘要	4
二、 正文	7
1、 委托方及资产占有方简介	7
2、 评估目的	8
3、 评估范围和对象	9
4、 评估基准日	9
5、 评估原则	10
6、 评估依据	10
7、 价值类型、价值定义、评估方法	11
8、 评估程序	12

9、	评估结论	13
10、	特别事项说明	14
11、	评估报告评估基准日期后重大事项	14
12、	评估报告法律效力	15
13、	评估报告提出日期	16
三、	备查文件	
1、	被评估企业审计报告	
2、	委托方与资产占有方营业执照复印件	
3、	产权证明文件复印件	
4、	委托方及资产占有方的承诺函	
5、	评估机构和签字注册资产评估师承诺函	
6、	评估机构资格证书复印件	
7、	评估机构营业执照复印件	
8、	参加本评估项目的人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件	
9、	资产评估业务约定合同	

## 大连宜兴房地产开发有限公司拟股权转让项目

## 资产评估报告书（摘要）

（元正评报字【2008】第107号）

辽宁元正资产评估有限公司（以下简称本公司）接受大连宜兴房地产开发有限公司的委托，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对其拟股权转让而涉及的全部资产及相关负债进行了评估工作。本公司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与询证，对企业持续经营下的整体资产在2008年4月30日所表现的价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2008年4月30日

资产占有单位名称：大连宜兴房地产开发有限公司

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	$E=\frac{C-B}{B}\times 100\%$
流动资产	11,338.12	11,338.12	11,694.48	356.36	3.14
长期投资					
固定资产					
其中:在建工程					
建 筑 物					

机器设备					
无形资产					
其他资产					
资产总计	11,338.12	11,338.12	11,694.48	356.36	3.14
流动负债	10,339.12	10,339.12	10,339.12		
非流动负债					
负债总计	10,339.12	10,339.12	10,339.12		
净资产	999.00	999.00	1,355.36	356.36	35.67

评估结果的详细情况见资产评估明细表。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全部情况，请认真阅读资产评估报告书全文。摘要与正文具有同等法律效力。

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

报告提交日期：二00八年十月十二日

评估机构：辽宁元正资产评估有限公司

地址：大连沙河口区星海广场A区10号 联系电话：0411-84801232

传真：0411-84800845

邮政编码：116023

## 大连宜兴房地产开发有限公司拟股权转让项目

# 资产评估报告书（正文）

（元正评报字【2008】第107号）

### 一、绪言

辽宁元正资产评估有限公司（以下简称本公司）接受大连宜兴房地产开发有限公司的委托，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对其拟股权转让而涉及的全部资产及相关负债进行了评估工作。本公司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与询证，对企业持续经营下的整体资产在2008年4月30日所表现的价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 二、委托方与资产占有方简介

委托方及资产占有方名称：大连宜兴房地产开发有限公司

注册地址：大连市甘井子区屹馨东街35-5号

注册资本：人民币壹仟万元整

法定代表人：杜善津

经营范围：房地产开发及销售；经济信息咨询。

大连宜兴房地产开发有限公司（以下简称公司）成立于2007年11月13日，是由大连友谊合升房地产开发有限公司出资成立的有限责任公司，注册地址：辽宁省大连市甘井子区屹馨东街35-5号。公司注册资本1000万元，大连友谊合升房地产开发有限公司出资1000万元，占注册资本的100%。

公司于2008年4月18日取得了国有土地证，土地证面积：24,971.90平方米。

规划总建筑面积：50,349.50平方米，其中：住宅建筑面积：30,308平方米，公建面积：12,058平方米，车库面积（地下）：7,983平方米，容积率：1.51，绿化率：35.7%。

截止2008年4月30日，大连宜兴房地产开发有限公司资产、负债及权益情况如下：

资产总额为113,381,176.09元，负债总额为103,391,185.46元，所有者权益总额为9,989,990.63元

### 三、评估目的

本次评估目的是为了满足不同大连宜兴房地产开发有限公司拟股权转让的需要，由注册资产评估师依据相关法律法规和资产评估准则对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行估价并发表专业意见。请委托方和相关当事方注意，该资产评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证，也不承担有关当事人决策的责任。

### 四、评估范围和对象

根据大连宜兴房地产开发有限公司和本评估公司的资产评估委托协议之约定，本次资产评估范围为大连宜兴房地产开发有限公司提供

的资产负债表上列示的各项资产和负债。

具体如下：

评估对象	评估前账面金额（人民币元）
货币资金	10,014,410.63
存货	103,366,765.46
<b>资产合计</b>	<b>113,381,176.09</b>
流动负债	103,391,185.46
<b>负债合计</b>	<b>103,391,185.46</b>
<b>净资产</b>	<b>9,989,990.63</b>

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日期是2008年4月30日。

本公司与委托方商定选择以会计期末2008年4月30日作为本次评估的评估基准日，既能全面反映评估范围内资产的现实整体状况，又有利于本次评估目的的实现。

评估中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估原则

评估中遵循了独立、客观、公正的工作原则，产权利益主体变动原则，资产持续经营、替代性、公开市场操作原则。

## 七、评估依据

本次评估的主要依据有：

### （一）行为依据

辽宁元正资产评估有限公司与大连宜兴房地产开发有限公司签订的资产评估业务约定书。

## (二)法规依据

1. 1991年11月16日国务院第91号令《国有资产评估管理办法》;
2. 原国家国有资产管理局国资办发【1996】23号《资产评估操作规范意见》(试行);
3. 财政部财评字【1999】91号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知;
4. 有关《资产评估准则》和《资产评估具体准则》;
5. 有关《资产评估指导意见》;
6. 有关《资产评估指南》;

## (三)产权依据

- 1、土地使用权证;
- 2、其他相关产权、使用权证明材料。

## (四)取价依据

- 1、相关的土地综合地价及楼面地价;
- 2、企业提供的发票、税费率、财务会计、经营等方面与资产价格相关的资料;
- 3、其他相关价格资料。

## 八、价值类型、价值定义、评估方法

本次评估根据评估目的、评估对象、资产处置方式、可获得的评估资料等因素,在与委托方协商的基础上,选择了市场价值以外的价值类型(具体价值形式为持续经营价值)和成本法(成本加和法)的评估方法。

本报告持续经营价值是指企业作为一个整体价值。

本次评估依据评估范围涉及企业的整体资产，采用了成本法，各项资产具体评估方法或评估价值内涵如下：

- 1、货币资金根据核实无误后的账面值确定评估值；
- 2、存货根据市场询价，并综合考虑相关地块的价格和相关的动迁安置费用等，以成本法确定其评估值；
- 3、负债根据审计审定后的产权所有者未来尚需支付金额确定评估值。

## 九、评估程序

本公司评估人员于2008年5月12日至10月12日对委估资产履行了下列评估程序：

- 1、明确评估业务基本事项；
- 2、签订业务约定书；
- 3、编制评估计划；
- 4、现场调查；
- 5、搜集评估资料；
- 6、评定估算；
- 7、编制和提交评估报告；
- 8、工作底稿归档。

## 十、评估结论

在评估基准日2008年4月30日大连宜兴房地产开发有限公司全部资产账面值11,338.12万元，调整后账面值为11,338.12万元，评估值11,694.48万元，增值额356.36万元，增值率3.14%。全部负债账面值10,339.12万元，调整后账面值10,339.12万元，评估值10,339.12万元，

增值额0万元，增值率0%。净资产帐面价值为999.00万元，调整后账面值为999.00万元，评估值1,355.36万元，增值额356.36万元，增值率35.67%。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2008年4月30日

资产占有单位名称：大连宜兴房地产开发有限公司

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	$E=\frac{C-B}{B}\times 100\%$
流动资产	11,338.12	11,338.12	11,694.48	356.36	3.14
长期投资					
固定资产					
其中:在建工程					
建筑物					
机器设备					
无形资产					
其他资产					
资产总计	11,338.12	11,338.12	11,694.48	356.36	3.14
流动负债	10,339.12	10,339.12	10,339.12		
非流动负债					
负债总计	10,339.12	10,339.12	10,339.12		
净资产	999.00	999.00	1,355.36	356.36	35.67

评估结果的详细情况见资产评估明细表

### 十一、特别事项说明

1、该公司存货为尚未开发的土地，土地面积为24,971.90平方米，计入容积率的建筑面积为42,366平方米，评估价值参考2008年大连土地

储备中心已成交地块信息，考虑到土地出让金，征地补偿费及动迁费用等因素，评估确认每平方米楼面地价2,524元，评估总造价为106,929,360元。

2、评估报告中陈述的事实是客观的。

3、本公司及操作人员与委托方和相关当事方无利益关系和偏见。

4、遵守相关法律、法规和资产评估准则，注册资产评估师对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并对评估结论的合理性承担责任；提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性和完整性，合理解并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5、评估报告含有若干备查文件，构成资产评估报告之重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力，与评估报告正文配套使用方为有效。

6、如有规定，评估报告需经有关部门核准、备案或认可后方可生效。

## 十二、评估报告评估基准日期后重大事项

评估报告基准日至报告提交日期末未发现影响评估结论的重大事项，如发生对评估结论影响较大的事项，委托方不能直接使用该评估结论。

资产评估基准日后至有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，当评估方法为成本法时，应按实际发生额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估结构重新确定评估价。

## 十三、资产评估报告法律效力

评估假设和前提条件：

- 1、企业持续经营前提。
- 2、产权利益主体变动前提。
- 3、资产最高最佳使用前提。

本评估结论只有在特定的前提条件和假设条件下才能成立。

本评估报告依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定公允市价，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支出的价格等对其评估价的影响，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。当上述条件以及评估结果中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

本评估结论有效期按现行规定为一年，即从2008年4月30日至2008年10月30日止，超过半年该评估结论无效，需重新进行资产评估。

评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可本评估机构无权随意向他人提供和公开。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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。

#### 十四、评估报告提出日期

本评估报告的提出日期为 2008 年 10 月 12 日。

资产评估机构名称：辽宁元正资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：