

北新房屋有限公司 拟股权转让项目 资产评估报告书

共 1 册 第 1 册
六合正旭评报字【2010】第 021 号



北京六合正旭资产评估有限责任公司
2010年1月11日

目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 ...	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设和限制条件	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
十四、尾部	18
资产评估报告书附件	19

资产评估报告书

声 明

一、 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，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，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估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，及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、 我们与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、 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及主要资产进行现场调查；我们已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，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评估报告的要求。

五、 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

北新房屋有限公司拟股权转让项目

资产评估报告书摘要

六合正旭评报字[2010]第 021 号

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北新集团建材股份有限公司：

北京六合正旭资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，就北新房屋有限公司股东拟股权转让事宜所涉及的北新房屋有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是股东全部权益价值，评估范围是北新房屋有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债等。评估基准日为 2009 年 11 月 30 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法计算确定评估价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

截止评估基准日 2009 年 11 月 30 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，北新房屋有限公司的资产：账面价值 148,987,660.15 元，评估价值 148,162,854.10 元，减值 824,806.05 万元，减值率 0.55%；负债：账面价值 14,382,663.78 元，评估价值 14,382,663.78 元，无增减值变化；净资产：账面价值 134,604,996.37 元，评估价值 133,780,190.32 元，减值 824,806.05 元，减值率 0.61%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估结果汇总表(单位: 万元)

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	11,820.69	12,547.53	726.84	6.15
非流动资产	3,078.08	2,268.75	-809.33	-26.29
其中：可供出售金融资产			-	-
持有至到期投资			-	-
长期应收款	-	-	-	-

长期股权投资				
投资性房地产	-		-	-
固定资产	2,582.16	1,949.12	-633.04	-24.52
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-		-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	134.82	140.24	5.42	4.02
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	179.39	179.39		
递延所得税资产	181.71	0.00	-181.71	100.00
其他非流动资产				
资产总计	14,898.77	14,816.28	-82.49	-0.55
流动负债	1,438.27	1,438.27		
非流动负债			-	-
负债合计	1,438.27	1,438.27		
净资产（所有者权益）	13,460.50	13,378.01	-82.49	-0.61

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告中的特别事项。

根据国家目前有关规定，本评估结论的使用有效期为壹年，即自 2009 年 11 月 30 日起至 2010 年 11 月 29 日有效。

(本页无正文)

法定代表人： _____

注册资产评估师： _____

注册资产评估师： _____

北京六合正旭资产评估有限责任公司

2010年1月11日

北新房屋有限公司拟股权转让项目

资产评估报告书正文

六合正旭评报字[2010]第021号

北新集团建材股份有限公司：

北京六合正旭资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北新房屋有限公司股东拟股权转让事宜而涉及的北新房屋有限公司股东全部权益价值在 2009 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

企业名称：北新集团建材股份有限公司

注册地址：北京市海淀区三里河路甲 11 号

法定代表人：王兵

注册资本（实收）：57515 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1997 年 5 月 30 日

经营范围：许可经营项目：制造新型建筑材料、新型墙体材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、水暖管件、装饰材料、能源技术及产品、建材机械电器设备、新型建筑材料的房屋

一般经营项目：制造新型建筑材料、新型墙体材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、水暖管件、装饰材料、能源技术及产品、建材机械电器设备、新型建筑材料的房屋的技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训、制造；销售开发后的产品（未经专利许可的项目除外）、金属材料、建筑材料、装饰材料、化工产品、木材、矿产品、五金交电、水暖管件、化工轻工材料、建筑机械；环保节能产品的开发利用；经营本企业自产产品及相关技术的进出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪

器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的来料加工和“三来一补”业务；法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

注册号：110000005101342

登记机关：北京市工商行政管理局

（二）被评估单位

1、 工商注册情况：

名称：北新房屋有限公司

注册号：110000410178909

住所：北京市海淀区西三旗建材城西路 16 号

法定代表人：王兵

注册资本：20000 万人民币元

实收资本：20000 万人民币元

企业类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：2001 年 7 月 20 日

经营范围：研究开发、生产新型建材（包括薄板钢骨轻质高强墙体材料、部件、建筑物、节能环保型钢结构建筑物）；设计、制造、加工高档环保型装饰装修材料及住宅设备；提供自产产品的技术服务；销售自产产品。

2、历史沿革：北新房屋有限公司于 2001 年 7 月 20 日由北新集团建材股份有限公司、北新建材（集团）有限公司分别出资 178,000,000.00 元、22,000,000.00 成立的有限责任公司，公司的注册地址位于海淀区西三旗建材城西路 16 号，注册资本为贰亿元，企业法人营业执照号为 11000040178909。

2002 年 9 月 29 日，公司的控股股东-北新集团建材股份有限公司将其持有的 25% 的股权分别转让给日本国新日本制铁株式会社、日本国丰田自动车株式会社和日本国三菱商事株式会社，转让的比例分别为 10%、7.5%、7.5%。2002 年 11 月 25 日，北京市对外经济贸易委员会以京经贸资字[2002]750 号文批复同意公司依法变更为中外合资企业。截止评估基准日，北新建材（集团）有限公司、北新集团建材股份有限公司、日本国新日本制铁株式会社、日本国丰田自动车株式会社和日本国三菱商事株式会社持有北新房屋有限公司的股权比例分别为 11%、64%、10%、7.5%、7.5%。

3、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩：

财务指标	2009 年 11 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------	------------------

总资产（元）	148,987,660.15	155,272,565.86	175,438,997.74
总负债（元）	14,382,663.78	9,699,646.98	15,219,983.07
股东权益（元）	134,604,996.37	145,572,918.88	160,219,014.67

经营业绩	2009年1-11月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	18,861,671.99	39,468,237.50	70,386,584.52
利润总额（元）	-11,478,136.64	-15,408,518.28	-10,787,060.90
净利润（元）	-10,967,922.51	-14,646,095.79	-10,384,581.22

（二）评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托方、股权转让相关方，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。

二、评估目的

根据北京六合正旭资产评估有限责任公司与北新集团建材股份有限公司签订的《资产评估合同》，北新房屋有限公司拟进行股权转让，本次评估是为上述经济行为所涉及的北新房屋有限公司申报的资产和负债提供基准日价值参考依据

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为股东全部权益价值。

评估范围为北新房屋有限公司申报的全部资产和负债，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债等。详见下表：

北新房屋有限公司申报的资产和负债汇总表

金额单位：元

项目名称	账面价值	项目名称	账面价值
流动资产	118,206,856.28	流动负债	14,382,663.78
固定资产	25,821,566.82	非流动负债	
无形资产	1,348,223.13		
长期待摊费用	1,793,895.23		
递延所得税资产	1,817,118.69	负债总额	14,382,663.78
资产总额	148,987,660.15	净资产	134,604,996.37

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

纳入本次评估范围内的资产及负债相应的财务报表经北京兴华会计师事务所有限责任公司

审计，并已出具（2010）京会兴审字第 3-9 号审计报告。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的等相关条件，经与委托方约定选用市场价值类型。

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

本项目资产评估基准日是 2009 年 11 月 30 日。

确定为该日期，主要由于是按照经济行为的总体部署要求，评估基准日与评估目的实现日比较接近。

本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价及其他等依据，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、资产评估机构与委托方签订的《资产评估合同》。

（二）法律法规依据

- 1、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日）；
- 3、国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
- 4、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）》（1996 年 5 月 7 日）；
- 5、原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》（1992 年 7 月 18 日）；
- 6、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》（2005 年 8 月 25 日）；
- 7、其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（2004 年 5 月 1 日）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004 年 5 月 1 日）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》；

- 4、《资产评估准则—评估程序》；
- 5、《资产评估准则—业务约定书》；
- 6、《资产评估准则—不动产》；
- 7、《资产评估准则—机器设备》；
- 8、《资产评估准则—无形资产》；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003年3月1日）；
- 11、《企业价值评估指导意见（试行）》（2004年12月30日）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）。

（四）权属依据

- 1、京房权证海国更字第 02295 号《房屋所有权证》；
- 2、京房权证海涉字第 0049833 号《房屋所有权证》；
- 3、车辆行驶证；
- 4、重要资产购置合同或凭证；
- 5、公司营业执照、章程、验资报告等产权证明文件；
- 6、其他产权证明文件等。

（五）取价依据

- 1、国家发展计划委员会、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知 计价格[2002]10号；
- 2、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 财建(2002)394号；
- 3、《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》发改价格〔2007〕670号；
- 4、国家建筑材料工业局（2000年）建筑材料工业建筑安装工程费用定额；
- 5、国经贸经[1997]456号《关于发布汽车报废标准的通知》、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》、国经贸[1998]407号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》；
- 6、《2009年机电产品价格信息数据库查询系统》；
- 7、《中国汽车网》《网上车市》等车辆价格信息资料；
- 8、《IT168》电子市场价格信息；

- 9、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 10、设备的采购发票、订货合同等权属证明文件；
- 11、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 12、其他取价依据等。

（六）其他参考依据

- 1、北京兴华会计师事务所出具的评估基准日审计报告；

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法；

北新房屋有限公司由于近几年一直处于亏损状态，我们很难测算真实反应企业绩效的各项指标及其变化趋势，所以对其未来收益的估算也就缺乏合理的依据，而且应用收益现值法评估企业价值时，主要是以资产未来连续稳定获利为基础的，如果没有稳定的预期收益，则不宜采用收益现值法。综上所述，北新房屋有限公司未来收益难以预测，故被评资产是无法用货币衡量其未来收益的整体资产，而企业所承担的风险也无法用货币来衡量。所以用收益现值法评估是不适用的。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

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整体资产价值的依据，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、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等。

(1) 货币资金：对货币资金中的现金、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；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

(2) 应收款项：包括应收账款、预付款项、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的价值确定评估价值。

(4) 存货：包括原材料、委托加工物资、产成品及在产品等。对于原材料，因库存时间短，市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其原始成本确定评估价值；对于委托加工物资，考虑到为近期发生，以核实后的账面价值确定评估价值；对于在产品和产成品在核实其账面成本合理性的基础上，以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 长期投资

采用以被投资单位评估基准日的净资产和对被投资单位的投资比例确定长期投资的评估价值。

(2) 房屋建筑物：

本次评估采用重置成本法。

评估价值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

B、成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。即：

成新率 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_2 \times 60\%$ ，其中：

理论成新率 N_1 ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N_2 ：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

(3) 设备

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

①重置价值

A、机器设备重置价值

重置价值 = 购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期费用 + 资金成本

B、车辆重置价值

重置价值 = 现行含税购价 + 车辆购置税 + 运杂费 + 新车上户手续费。

C、电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%，加权综合确定；车辆综合考虑规定使用年限、行驶里程和现场观察情况确定成新率；电子设备的成新率与机器设备相同；对于超期服役设备，只按市场价格给值。

(4) 无形资产：

本次评估范围内的无形资产为其他无形资产。

评估人员对该企业摊销的正确性进行了验算，了解尚存摊销期，以核实后的账面价值确定评估价值。

(5) 长期待摊费用

评估人员将清单与明细账、总账、报表核对相符，了解费用的原始发生额及受益期，核实企业是否按受益期进行摊销。按原始发生额及受益期确定评估值。

(6) 递延所得税资产：

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，均为补提往来款的坏账准备而形成，根据往来款及存货评估情况，递延所得税资产评估值为零。

3、 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估价值，对于将来并非应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债项目，按零值计算。对于流动负债项目中的应付账款、其他应付款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费的评估，根据企业提供的各项明细表，以评估目的实现后新的被评估单位实际承担的债务作为其评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分为四个阶段。

（一）资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：选派资产评估先遣人员进驻，根据行业的特点制订资产评估前期工作计划，并根据资产评估操作规范的要求和我公司资产评估工作的需要，向委托方及被评估单位布置资产评估申报表，协助委托方及被评估单位进行资产评估的填报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段

我们根据评估有关原则和规定，对评估范围的资产进行了评估和产权调查核实，具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并对与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
- 3、根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物核实，并对资产状况进行勘查、记录，并与管理人员进行交谈，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，制定相应的评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件等资料；
- 6、开展市场调查；
- 7、对企业资产进行评估，计算评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分沟通，在与委托方充分交换意见并经评估公司三级审核之后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设和限制条件

（一）一般假设和限制条件

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

- 3、 本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
- 4、 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；
- 5、 本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 6、 本次评估未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其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
- 7、 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（二）特殊假设和限制条件

- 1、 国家现行的宏观经济不发生重大变化；
 - 2、 北新房屋有限公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
 - 3、 北新房屋有限公司未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；
 - 4、 北新房屋有限公司未来的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态，不发生较大变化；
 - 5、 北新房屋有限公司提供的历年财务资料所执行会计政策的重要方面不发生重大调整；
 - 6、 北新房屋有限公司在未来的经营期内，其各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势。
- 当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

截止评估基准日 2009 年 11 月 30 日，北新房屋有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

截止评估基准日 2009 年 11 月 30 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，北新房屋有限公司的资产：账面价值 148,987,660.15 元，评估价值 148,162,854.10 元，减值 824,806.05 万元，减值率 0.55%；负债：账面价值 14,382,663.78 元，评估价值 14,382,663.78 元，无增减值变化；

净资产：账面价值 134,604,996.37 元，评估价值 133,780,190.32 元，减值 824,806.05 元，减值率 0.61%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估结果汇总表(单位:万元)

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	11,820.69	12,547.53	726.84	6.15
非流动资产	3,078.08	2,268.75	-809.33	-26.29
其中：可供出售金融资产			-	-
持有至到期投资			-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资				
投资性房地产	-		-	-
固定资产	2,582.16	1,949.12	-633.04	-24.52
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-		-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	134.82	140.24	5.42	4.02
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	179.39	179.39		
递延所得税资产	181.71	0.00	-181.71	100.00
其他非流动资产				
资产总计	14,898.77	14,816.28	-82.49	-0.55
流动负债	1,438.27	1,438.27		
非流动负债			-	-
负债合计	1,438.27	1,438.27		
净资产（所有者权益）	13,460.50	13,378.01	-82.49	-0.61

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、 遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

2、 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

3、 本次评估的房屋建筑物，在核实相关权证基础上以房屋所有权证上载明的面积为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量，房屋建筑物所占土地为中国建材股份有限公司所有，至评估基准日北新房屋有限公司一直为有偿使用。

4、 北新房屋有限公司所申报的资产和负债已经北京兴华会计师事务所审计，并出具（2010）京会兴审字第 3-9 号审计报告。本次评估是在北京兴华会计师事务所审计的基础上进行的。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

5、 本次评估在确定北新房屋有限公司的股东全部权益价值时，未考虑控股权的溢价，亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

6、 评估基准日期后重大事项：

①评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

②在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

③发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

1、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，

资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

2、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

3、评估报告只能由评估报告中载明的评估报告使用者使用；

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

5、本评估报告使用有效期：根据评估准则，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用评估报告。即本评估报告自 2009 年 11 月 30 日起至 2010 年 11 月 29 日有效。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2010 年 1 月 11 日。

十四、尾部

评估机构名称：北京六合正旭资产评估有限责任公司

法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

北京六合正旭资产评估有限责任公司

2010年1月11日

资产评估报告书附件

目 录

1. 北新房屋有限公司评估基准日财务报表；
 2. 委托方及被评估企业法人营业执照复印件；
 3. 房屋所有权证复印件；
 4. 车辆行驶证复印件；
 5. 委托方及被评估单位承诺函；
 6. 签字注册资产评估师承诺函；
 7. 资产评估机构资格证书复印件；
 8. 资产评估机构企业法人营业执照副本复印件；
- 签字注册资产评估师资格证书复印件。