

北京华松房地产开发有限责任公司  
股权转让股东全部权益评估报告  
银信资评报（2012）沪第 287 号

银信资产评估有限公司

2012 年 9 月 21 日

## 目 录

评估师声明 .....	1
摘要 .....	2
正文 .....	4
一、委托方、被评估企业概况 .....	4
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 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	16
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告提出日期 .....	17
附件 .....	18



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

## 评估师声明

- (一) 就我们所知，评估报告中陈述的事实是客观的。
- (二) 我们在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- (三) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正的原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- (四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- (五) 我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- (六) 我们及其他业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- (七) 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行评估并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- (八) 遵守相关法律、法规，恪守资产评估准则，并对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是我们的责任；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及相关当事方的责任。
- (九) 我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象法律权属做任何形式的保证。
- (十) 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估报告使用者应关注评估报告特别事项和使用限制，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

# 北京华松房地产开发有限责任公司 股权转让股东全部权益评估报告

银信资评报（2012）沪第 287 号

## 摘要

以下内容摘自本评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读本评估报告书正文。

**项目名称：**北京华松房地产开发有限责任公司股权转让股东全部权益评估报告

**委托方：**万方地产股份有限公司

**委托方以外的其他评估报告使用者：**国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方

**被评估企业：**北京华松房地产开发有限责任公司

**评估目的：**万方地产股份有限公司拟转让其持有的北京华松房地产开发有限责任公司股权，需对该经济行为所涉及的北京华松房地产开发有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

**经济行为：**万方地产股份有限公司拟转让其持有的北京华松房地产开发有限责任公司股权。

**评估对象：**根据本次经济行为，评估对象为北京华松房地产开发有限责任公司截至评估基准日 2012 年 8 月 31 日的股东全部权益价值。

**评估范围：**根据本次经济行为，评估范围为北京华松房地产开发有限责任公司截至评估基准日 2012 年 8 月 31 日的经审计后的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及负债。

**价值类型：**根据本次经济行为，评估对象的价值类型为持续经营前提下的市场价值。

**评估基准日：**2012 年 8 月 31 日

**评估方法：**资产基础法



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

### 评估结论及其使用有效期：

资产账面值 32,407.23 万元，评估值 33,454.46 万元，评估增值 1,047.23 万元，评估增值率 3.23%；

负债账面值 24,422.61 万元，评估值 24,422.61 万元，评估值无增减变化；

净资产账面值 7,984.62 万元，资产基础法评估结论为：9,031.85 万元，（大写：人民币玖仟零叁拾壹万捌仟伍佰元整），评估增值 1,047.23 万元，评估增值率 13.12 %。

### 资产评估结果汇总表

单位金额：万元

项目		帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	32,204.61	33,260.85	1,056.23	3.28
非流动资产	2	202.62	193.61	-9.01	-4.45
固定资产	5	141.39	174.01	32.62	23.07
长期待摊费用	10	19.60	19.60	-	-
递延所得税资产	11	41.63	-	-41.63	-100.00
其他非流动资产	12	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>13</b>	<b>32,407.23</b>	<b>33,454.46</b>	<b>1,047.23</b>	<b>3.23</b>
流动负债	14	24,422.61	24,422.61	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>16</b>	<b>24,422.61</b>	<b>24,422.61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>17</b>	<b>7,984.62</b>	<b>9,031.85</b>	<b>1,047.23</b>	<b>13.12</b>

本评估结论的使用有效期为 1 年，自 2012 年 8 月 31 日至 2013 年 8 月 30 日止。

在使用本报告时，应注意评估报告特别事项说明和使用限制。

以上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。

银信资产评估有限公司

2012 年 9 月 21 日



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

# 北京华松房地产开发有限责任公司 股权转让股东全部权益评估报告

银信资评报（2012）沪第 287 号

## 正文

万方地产股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对贵公司拟转让所持有的股权所涉及的北京华松房地产开发有限责任公司的股东全部权益价值在 2012 年 8 月 31 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、被评估企业概况

#### （一）委托方和其他评估报告使用者：

#### 1、委托方：万方地产股份有限公司（以下简称“万方地产公司”）

登 记 证 号：210000004935110

机 构 代 码：24266666-5

住 所：沈阳市和平区中华路 126 号

法定代表人姓名：张晖

注 册 资 本：人民币壹亿伍仟肆佰柒拾万元整

公 司 类 型：股份有限公司(上市)

经 营 范 围：房地产开发及开发的商品房销售，项目投资及投资的项目管理，投资咨询服务，酒店经营，物业管理及自有物业出租，国内外工程承包、技术服务；承办对外经济援助项目；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进出口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易；免税商品销售；建筑安装、信息咨询服务。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

成 立 日 期：1996 年 11 月 20 日

营 业 期 限：1996 年 11 月 20 日至 2046 年 8 月 31 日

**2、委托方以外的其他评估报告使用者：**被评估企业股东、工商行政管理机关以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

**(二) 被评估企业：**

名 称：北京华松房地产开发有限责任公司

登 记 证 号：110000001170082

机 构 代 码：70024086-5

住 所：北京市朝阳区光华路丙 12 号 801 室

法定代表人姓名：张晖

注 册 资 本：人民币陆仟零伍拾万元整

公 司 类 型：其他有限责任公司

经 营 范 围：房地产开发、销售商品房；房地产信息咨询。

成 立 日 期：2000 年 01 月 19 日

营 业 期 限：2000 年 01 月 19 日至 2050 年 01 月 01 日

企业简介：北京华松房地产开发公司成立于 2000 年 1 月 19 日，法定代表人刘刚；注册资本 1000 万元，其中刘刚出资 700 万元，占注册资本的 70%，冀松出资 300 万元，占注册资本的 30%；注册地址为北京市经济技术开发区宏达北路 7 号 B08 室。具体股权构成情况如下：

股东名称	出资额	股权比例%
刘刚	700 万元	70
冀松	300 万元	30
合计	1000 万元	100

以上数据由北京北卫会计师事务所有限责任公司出具的编号为“北卫验字(2000)第 005 号”验资报告验证。

经过数次股权变更，2007 年 8 月 23 日注册资本变更为 6050 万元，公司股东变更为：杨红出资 1815 万元，占注册资本的 30%，万方地产股份有限公司出资 4235 万元，占注册资本的 70%。



银信资产评估有限公司  
 地 址：上海市南京东路61号5F  
 电 话：021-63391088  
 传 真：021-63391116 邮 编：200002

截止评估基准日，被评估单位股权构成情况如下：

股东姓名或名称	认缴情况		实缴情况	
	出资数额	出资方式	出资数额	出资方式
杨红	1815 万元	货币	1815 万元	货币
万方地产股份有限公司	4235 万元	货币	4235 万元	货币
合计	6050 万元			
	其中货币出资 6050 万元		其中货币出资 6050 万元	

被评估企业执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定，适用企业所得税税率 25%，营业税税率 5%，城建税税率 7%，教育费附加 3%。

被评估企业近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目	2010 年	2011 年	2012 年 8 月 31 日
流动资产	469,977,621.88	423,080,504.71	322,046,130.59
固定资产	1,926,982.26	1,609,395.74	1,413,872.82
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	196,000.00
递延所得税资产	204,232.43	286,805.39	416,296.00
非流动资产合计	2,131,214.69	1,896,201.13	2,026,168.82
<b>资产总计</b>	<b>472,108,836.57</b>	<b>424,976,705.84</b>	<b>324,072,299.41</b>
流动负债	279,030,268.45	212,671,718.61	244,226,145.73
非流动负债	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>279,030,268.45</b>	<b>212,671,718.61</b>	<b>244,226,145.73</b>
<b>所有者权益</b>	<b>193,078,568.12</b>	<b>212,304,987.23</b>	<b>79,846,153.68</b>

被评估企业近两年及评估基准日经营业绩如下表：

金额单位：元

项目	2010 年	2011 年	2012 年 8 月 31 日
一、营业收入	192,812,111.41	62,920,259.00	
减：主营业务成本	91,806,408.72	25,812,448.62	
营业税金及附加	15,590,876.70	6,658,915.91	
销售费用	94,657.30	470,054.62	57,960.00
管理费用	5,235,029.44	4,353,342.89	2,013,145.77
财务费用	-16,415.40	-38,777.80	-12,154.04
资产减值损失	-1,938,088.24	330,291.84	517,962.43
二、营业利润	82,039,642.89	25,333,982.92	-2,576,914.16
加：营业外收入	95,952.94	450,003.85	



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

项目	2010年	2011年	2012年8月31日
减：营业外支出	1,487,757.13	35,000.00	11,410.00
三、利润总额	80,647,838.70	25,748,986.77	-2,588,324.16
减：所得税费用	20,265,572.85	6,522,567.66	-129,490.61
四、净利润	60,382,265.85	19,226,419.11	-2,458,833.55

基准日财务数据业经大信会计师事务所审计并出具了编号大信审字[2012]第5-0102号的审计报告。

### 3、委托方与被评估企业的关系。

委托方系被评估单位股东。

## 二、评估目的

委托方万方地产股份有限公司拟转让其持有的北京华松房地产开发公司股权，需对北京华松房地产开发公司股东全部权益价值进行评估，为其股权转让提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

根据本次经济行为，评估对象为北京华松房地产开发公司截至评估基准日 2012年8月31日的股东全部权益价值。

### (二)评估范围

评估范围为北京华松房地产开发公司截至评估基准日 2012年8月31日经审计的全部资产及负债，包括各项流动资产、非流动资产和负债。具体内容如下：

项目	2012年8月31日
流动资产	322,046,130.59
固定资产	1,413,872.82
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	196,000.00
递延所得税资产	416,296.00
非流动资产合计	2,026,168.82
<b>资产总计</b>	<b>324,072,299.41</b>
流动负债	244,226,145.73
非流动负债	-



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

负债合计	244,226,145.73
所有者权益	<b>79,846,153.68</b>

本次评估对象和评估范围与万方地产股份有限公司的股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次资产评估的对象是北京华松房地产开发公司截至评估基准日 2012 年 8 月 31 日所拥有的股东全部权益价值。

存货类实物资产如下：

单位金额：元

项 目	账 面 值	数 量	分 布 地 点	现 状、特 点
车位	9,870,847.23	120	北京里外里大厦	帐实相符，正常使用

设备类实物资产如下：

单位金额：元

项 目	账 面 值	数 量	分 布 地 点	现 状、特 点
运输设备	1,357,100.68	4 项	公司车库	帐实相符，正常使用
电子设备	56,772.14	32 项	办公大楼、工程部等	帐实相符，正常使用
合计	1,413,872.82	36 项		

上述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。

纳入此次评估范围内的资产均无抵押、担保等情况。

除此以外，无其他账外有形及无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的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。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

## 五、评估基准日

根据委托方和被评估企业的具体情况，为更好地反映委估对象的当前价值，有利于本项目评估目的顺利实现，并尽可能选取与评估目的的实现日接近的财务报告日，经委托方与资产评估机构协商，本项目确定资产评估基准日为 2012 年 8 月 31 日。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

## 六、评估依据

### （一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年）；
- 4、有关其他法律、法规、通知文件等。

### （二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 9、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 11、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 12、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

### （三）产权依据

- 1、企业法人营业执照、组织机构代码证及税务登记证复印件；
- 2、大信会计师事务所出具的编号大信审字[2012]第 5-0102 号的审计报告复印件；
- 3、车牌号为京 JL8725、京 NVF638、京 NWF997 及京 EN1188 的车辆行驶证复印件；
- 4、编号为 X 京房权证朝字第 804629 号的车位所有权证复印件；
- 5、其他有关产权证明。

### （四）取价依据

- 1、国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456 号)；
- 2、国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸[1998]407 号)；
- 3、国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202 号)；
- 4、《机电产品报价手册》(2012 年)；
- 5、企业提供的以前年度的编号大信审字[2012]第 5-0102 号的审计报告；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、与此次资产评估有关的其他资料。
- 8、评估人员收集的市场询价案例及其他各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

企业价值评估方法主要有收益法、资产基础法和市场法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的市场法，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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

### （一）评估方法的介绍

#### →收益现值法

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。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的净资产

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：被评估企业未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r：折现率

n：评估对象的未来预测期。

#### →资产基础法（成本法）

##### 1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、其他应收款及存货。

1.1、货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。

1.2、其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额考虑评估回收风险损失后确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 1.3、存货的评估

评估范围内的存货为企业开发的车位资产。通过对企业近期销售合同的调查分析并对委估资产周边的车位资产进行了解，分析出车位资产的单价，考虑适当的销售费用、营业税金及附加、所得税及净利润后计算出评估值。

## 2、机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，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。

### 2.1 重置全价的确定

车辆重置价格=设备购置费+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

设备重置全价=设备含税购置价

国产机器设备主要依据《2012 中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

### 2.2、成新率的确定

2.2.1、对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

2.2.2、对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察确定综合成新率，其公式为：

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%



里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率 =理论成新率×40%+勘察成新率×60%

### 2.3、评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

### 3、递延所得税资产

递延所得税资产以核实后的可以在以后年度抵扣应纳税款的金额确认。

### 4、长期待摊费用的评估

长期待摊费用按受益期评估。

### 5、负债

以经审核后的企业应实际承担的数额作为评估值。

→市场比较法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与对比公司、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。

#### (二) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

根据本次评估的资产特性，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，且无法了解其中是否存在非市场价值因素，不宜采用市场法；

本次评估目的为被评估企业拟进行股权转让而需对其股东全部权益价值进行评估，由于企业已无储备的土地资产，同时，截止评估基准日，企业已无存货类房屋资产出售。鉴于上述原因，本次评估也不宜采用收益法进行评估。

被评估企业已经营多年，是其所在行业的成熟企业；委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量及账面价值，还可通过现场勘查核实其数量及账面价值。因此本次评估确定采用资产基础法进行评估。

#### (三) 股权价值评估结果的确定

经对上述三种评估方法的分析判断，结合委估资产的具体情况，评估人员认为本项目仅采用资产基础法进行评估。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：

（一）了解委托方、被评估企业、评估目的和评估相关情况，接受评估委托，商定与评估目的相关的评估对象和范围，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺，商定评估工作联系和协调方式；

（二）组成评估项目组，拟订评估计划方案，现场调查，并商请被评估企业的配合；

（三）指导被评估企业对委估范围及相关资料进行全面清查、盘点、核实、验证，在此基础上详细填写资产清查评估申报明细表，准备并提供评估所需的各种资料；

（四）到被评估企业及委估资产现场，听取被评估企业有关人员对企业情况及委估对象历史和现状的介绍，查验了解主要委估资产的权属资料、成本资料和使用、管理、改良、保养维修情况，对被评估企业填写的各种资产清查评估明细（申报）表的内容和数额进行实物核对、勘查和检测鉴定，并与被评估企业的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证；

（五）根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估企业和委估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委估对象的评估值；

（六）根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明；

（七）根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，征询委托方和被评估企业反馈意见，经内部三级审核，向委托方出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）评估前提

本次评估是以企业持续经营的前提下，以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

### （二）基本假设

1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外,本次评估以不存在抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

### (三) 具体假设

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2012 年 8 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论：

经采用上述评估方法、程序评估，委估对象在评估基准日 2012 年 8 月 31 日净资产账面值 7,984.62 万元，评估结论为：

资产账面值 32,407.23 万元，评估值 33,454.46 万元，评估增值 1,047.23 万元，评估增值率 3.23%；

负债账面值 24,422.61 万元，评估值 24,422.61 万元，评估值无增减变化；

净资产账面值 7,984.62 万元，资产基础法评估结论为：9,031.85 万元，（大写：人民币玖仟零叁拾壹万捌仟伍佰元整），评估增值 1,047.23 万元，评估增值率 13.12 %。

### 资产评估结果汇总表

单位金额：万元

项目		帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	32,204.61	33,260.85	1,056.23	3.28
非流动资产	2	202.62	193.61	-9.01	-4.45



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

项目		帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
固定资产	5	141.39	174.01	32.62	23.07
长期待摊费用	10	19.60	19.60	-	-
递延所得税资产	11	41.63	-	-41.63	-100.00
其他非流动资产	12	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>13</b>	<b>32,407.23</b>	<b>33,454.46</b>	<b>1,047.23</b>	<b>3.23</b>
流动负债	14	24,422.61	24,422.61	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>16</b>	<b>24,422.61</b>	<b>24,422.61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>17</b>	<b>7,984.62</b>	<b>9,031.85</b>	<b>1,047.23</b>	<b>13.12</b>

评估结论的详细情况见评估明细表。

## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估企业股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

1、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

2、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

3、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

4、本项评估对除存货外的其他资产和负债的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

5、纳入此次评估范围内的资产无抵押及担保等情况。

6、本次未考虑流动性对评估值的影响，亦未考虑控股权与少数股权可能产生的溢价与折价。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）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，需经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。

（四）本项资产评估报告使用有效期为：自 2012 年 8 月 31 日至 2013 年 8 月 30 日止，超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告书。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2012 年 9 月 21 日。

银信资产评估有限公司

注册资产评估师： 杨建平

法定代表人签字：梅惠民

注册资产评估师： 张萍

2012 年 9 月 21 日



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市南京东路61号5F  
电 话： 021-63391088  
传 真： 021-63391116 邮 编： 200002

## 附件

- 1、企业法人营业执照、组织机构代码证及税务登记证复印件；
- 2、大信会计师事务所出具的编号大信审字[2012]第 5-0102 号的审计报告复印件；
- 3、车牌号为京 JL8725、京 NVF638、京 NWF997 及京 EN1188 的车辆行驶证复印件；
- 4、编号为 X 京房权证朝字第 804629 号的车位所有权证复印件；
- 5、北京北卫会计师事务所有限责任公司出具的编号为北卫验字（2000）第 005 号的验资报告；
- 6、委托方、被评估企业的承诺函；
- 7、签字注册资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 11、资产评估业务约定书复印件。