

黑龙江天伦置业股份有限公司
拟转让部分固定资产的资产评估报告书

黑中龙评报P字[2005]第3号

黑龙江中龙会计师事务所有限责任公司

2005年10月17日

黑龙江天伦置业股份有限公司 拟转让部分固定资产的资产评估报告书

黑中龙评报 P 字[2005]第 3 号

目 录

摘要.....	2
评估报告书	5
一、委托方与资产占有方简介.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估范围和对象.....	6
四、评估基准日	6
五、评估原则.....	6
六、评估依据.....	7
(一)法规依据.....	7
(二)行为依据.....	7
(三)产权依据.....	7
(四)取价依据.....	8
(五)参考资料及其他.....	8
七、评估方法.....	8
八、评估过程.....	8
九、评估结论.....	9
十、特别事项说明.....	10
十一、评估报告评估基准日期后重大事项.....	11
十二、评估报告法律效力	11
十三、评估报告提出日期	12
十四、备查文件	13

评估报告书摘要

黑中龙评报 P 字 [2005] 第 3 号

受黑龙江天伦置业股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，对黑龙江天伦置业股份有限公司拟转让部分固定资产的价值进行了评估工作。委托方和资产占有方的责任是提供必要的资料，并对提供资料的真实性、合法性和完整性负法律责任，我们的责任是按照必要的评估程序对委托评估的资产实施实地勘察、市场调查和询证，对委托评估资产在评估基准日 2005 年 9 月 30 日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业性意见。现将评估情况和评估结果报告如下：

一、评估目的

本项目评估目的是对黑龙江天伦置业股份有限公司拟转让部分固定资产的价值进行估算，为该公司拟转让部分固定资产提供参考价值依据。

二、评估范围

本项目的评估范围是黑龙江天伦置业股份有限公司部分固定资产（索道等 67 台(套)机械设备）账面原值 55,873,233.91 元，账面净值 40,465,103.04 元。

三、评估基准日

本项目评估基准日是：2005 年 9 月 30 日

四、评估原则

- 1、遵循独立性、客观性、科学性、公正性工作原则；
- 2、遵循资产替代性原则及公开市场原则；
- 3、遵循国家规定的行业公认原则。

4、遵循企业持续经营的原则。

五、评估方法

本次评估中的固定资产采用重置成本法。

六、评估结果

委托评估资产的评估价值为 4,149.77 万元，详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B \times 100\%$
流动资产	1					
长期投资	2					
固定资产	3	4,046.51	4,046.51	4,149.77	103.25	2.55
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	4,046.51	4,046.51	4,149.77	103.25	2.55
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	4,046.51	4,046.51	4,149.77	103.25	2.55
流动负债	11					
长期负债	12					
负债总计	13					
净 资 产	14	4,046.51	4,046.51	4,149.77	103.25	2.55

本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日起计算。

七、评估报告使用范围

本报告仅供委托方和资产占有方作为拟转让部分资产的参考价值使用，不得用于其它目的。

八、评估报告提出日期

2005年10月17日。

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,应认真阅读资产评估报告书全文。

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：

评估机构：黑龙江中龙会计师事务所有限责任公司

2005年10月17日

资产评估报告书

黑中龙评报 P 字 [2005] 3 号

黑龙江天伦置业股份有限公司：

我们接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟转让部分固定资产的价值进行了评估工作。委托方和资产占有方的责任是提供必要的资料，并对提供资料的真实性、合法性和完整性负法律责任，我们的责任是按照必要的评估程序对委托评估的资产实施实地勘察、市场调查与询证，对委估资产在 2005 年 9 月 30 日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业性意见。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

委托方及资产占有方：均为黑龙江天伦置业股份有限公司

住 所：哈尔滨市经济技术开发区

法定代表人：张雄

注册资本：壹亿零柒佰贰拾陆万伍仟陆佰元

企业类型：上市股份有限公司

营业执照注册号：2300001100930

发照机关：黑龙江省工商行政管理局

经营范围：房地产开发与经营，网络与电子信息技术开发应用，软件开发对高新技术的投资，旅游基础设施投资经营管理，物业管理，自有房屋租赁，销售建材，化工原料（不含危险品及监控化学品），电子产品。

黑龙江天伦置业股份有限公司系 1993 年 3 月 31 日经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复 [1993]303 号文批准,由黑龙江省房屋建设综合开发公司、黑龙江惠扬房地产开发有限公司、哈尔滨龙江非标工具公司、黑龙江省城乡建设开发公司、黑河经济合作区房地产开发公司作为发起人,以定向募集的方式组建而成。

二、评估目的

本项目评估目的是对黑龙江天伦置业股份有限公司拟转让部分固定资产的价值进行估算,为黑龙江天伦置业股份有限公司拟转让部分固定资产提供参考价值依据。

三、评估范围和对象

本项目资产评估对象是黑龙江天伦置业股份有限公司部分固定资产(索道等 67 台(套)机械设备)。

纳入评估范围的资产与委托评估方确定的资产范围一致。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2005 年 9 月 30 日。

该基准日为委托方会计结算日,有利于资产的清查。经与委托方协商,共同确定该日期为评估基准日。

评估中所采用的价格是 2005 年 9 月 30 日的标准。

五、评估原则

- 1、评估工作遵循独立性、客观性、科学性、公正性和专业性的工作原则;
- 2、遵循资产替代性原则及公开市场原则;

3、遵循国家规定及行业公认原则。

4、遵循企业持续经营的原则。

六、评估依据

(一) 法规依据

1、国务院（1991）第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2、财企[2004]20 号财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知；

3、财政部文件，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、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》；

5、中评协文件[1996]23 号，关于发布《资产评估操作规范意见(试行)》的通知；

6、中国注册会计师协会[2003]18 号《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

(二) 行为依据

1、资产评估委托协议书；

2、资产评估委托方及资产占有方承诺函。

(三) 产权依据

1、企业法人营业执照；

2、资产占有方评估基准日财务报表；

3、资产占有方财务账及原始入账凭证。

(四)取价依据

- 1、中国机电产品报价手册（2005）；
- 2、资产占有方财务账及原始入账凭证；
- 3、其他信息资料。

(五)参考资料及其他

- 1、资产占有方提供的会计原始凭证和资料；
- 2、资产占有方提供的情况说明；
- 3、资产占有方填报的资产清单等；
- 4、评估人员现场勘察记录、整理的资料。

七、评估方法

固定资产的评估，全部采用重置成本法。

八、评估过程

评估起止时间：2005年10月8日至2005年10月15日

评估主要步骤：

- 1、接受委托，同委托方明确评估目的、评估范围和对象、商定评估基准日并签署资产评估业务委托协议书；
- 2、评估人员拟定评估方案，向资产占有方提出填报委托评估资产清单和提供有关资料的要求；
- 3、在资产占有方配合下，评估人员现场清查资产，核查帐簿，验证资料；
- 4、在资产占有方配合下，评估人员对资产进行现场勘察，对专业性强

的资产聘请行业专家参加评估或进行技术鉴定；

5、评估人员选定评估方法和计算公式，验证有关技术材料，进行必要而可能的调查和资料搜集，评定估算；

6、汇总评估结果，分析确定评估结论，撰写评估说明书和报告书，内部三级复核。

九、评估结论

本次评估资产的评估价值为 4,149.77 万元。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B \times 100\%$
流动资产	1					
长期投资	2					
固定资产	3	4,046.51	4,046.51	4,149.77	103.25	2.55
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	4,046.51	4,046.51	4,149.77	103.25	2.55
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	4,046.51	4,046.51	4,149.77	103.25	2.55
流动负债	11					
长期负债	12					
负债总计	13					
净资产	14	4,046.51	4,046.51	4,149.77	103.25	2.55

委估资产总计账面价值 4,046.51 万元，调整后账面值 4,046.51 万元，评估价值 4,149.77 万元，评估价值与调整后账面值比较，绝对变动额为 103.25 万元，相对变动率为 2.55%。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

本估结论系对评估基准日资产价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和资产占有方所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。本机构及参与本项目的评估人员和技术人员与委托方或者其他当事人无任何利害关系。

十、特别事项说明

以下为在评估过程中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）：

1、本评估报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日及现有用途不变的外部经济环境下，对委估资产对象价值进行估算并发表专业性意见，不应认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、我们未考虑被评估资产所欠负抵押、担保以及如果被评估资产出售则应承担的费用和款项等可能影响其价值的任何限制。

3、由于提供的所有相关资料是编制本报告的基础，黑龙江天伦置业股份有限公司应对其真实性、合法性、完整性负责。

4、本评估报告只是对委托方填列的资产清查评估明细表范围内的资产进行价值估算，评估人员仅对委托人提供相关资料及委估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象法律权属作任何形式的担保，若发生法律权属纠纷应由黑龙江天伦置业股份有限公司承担一切责任，与评估机构无关。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十一、评估报告评估基准日期后重大事项

1、评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2、此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评估价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

十二、评估报告法律效力

1、本评估项目是在本评估目的的要求下，根据稳健审慎原则，在委托方提供资料基础上，经过分析计算而得出的反映评估对象价值的咨询性结果。

2、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。

3、按现行规定，本评估结论的有效使用期限为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内(即从 2005 年 9 月 30 日至 2006 年 9 月 29 日)实现时，以评估结果作为底价或作价依据(还需结合评估基准日的期后事项调整)。超过一年，需重新进行资产评估。

4、本报告仅供委托方和资产占有方为其评估目的，确定委估资产在评估基准日的价值作参考，不得用于其它任何目的。

5、本报告未经确认，企业须按现行规定程序申报并待有关部门批准后，方可按批准文件要求实施账务处理。

6、本评估结论仅供委托方为评估目的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，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告提出日期

2005年10月17日

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：

评估机构：黑龙江中龙会计师事务所有限责任公司

2004年10月17日

十四、备查文件

- 1、资产占有方营业执照复印件；
- 2、委托方、资产占有方的承诺函；
- 3、资产评估机构及注册资产评估师承诺函；
- 4、资产评估机构资格证书复印件；
- 5、评估机构营业执照复印件；
- 6、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件；
- 7、资产评估业务委托协议。

资产评估机构及注册资产评估师承诺函

黑龙江天伦置业股份有限公司:

受贵公司的委托,我们对贵公司委估事宜所涉及的部分固定资产进行了认真清查核实、评定估算、并形成了评估报告书,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,未重评未漏评;
- 2、所涉及评估的各类资产负责进行了合理的抽查、核实;
- 3、评估方法选用恰当,选用的参照数据、资料可靠;
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全;
- 5、对评估对象的价值进行了估算,并发表专业性意见,不能作为资产评估对象所实现价格的保证;
- 6、对评估对象的法律权属状况给予了必要关注,不对评估对象的法律权属做出任何的担保;
- 7、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师:

注册评估师执业机构:黑龙江中龙会计师事务所有限责任公司

2005年10月17日

评估人员名单

白迎丰：注册资产评估师

刘书亭：注册资产评估师

郭兰庭：高级工程师