

**香港鹏源发展(厦门)有限公司拟转让
厦门鹏源房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书**

中企华评报字(2007)第 018-1 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零七年二月七日

**香港鹏源发展(厦门)有限公司拟转让
厦门鹏源房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书**

目 录

摘 要	2
资产评估报告书	4
一、委托方和资产占有方简介	4
二、评估目的	7
三、评估范围和对象	7
四、评估价值类型及定义	7
五、评估基准日	8
六、评估原则	8
七、评估依据	9
八、评估方法	11
九、评估过程	14
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告基准日期后重大事项	19
十三、评估报告法律效力	19
十四、评估报告提出日期	19
资产评估报告书备查文件	21

**香港鹏源发展(厦门)有限公司拟转让
厦门鹏源房地产开发有限公司股权项目
资产评估报告书**

中企华评报字(2007)第 018-1 号

摘 要

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。

北京中企华资产评估有限责任公司接受香港鹏源发展（厦门）有限公司委托，对厦门鹏源房地产开发有限公司（以下简称厦门鹏源公司）的资产和负债进行了评估。

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及履行必要的评估程序，北京中企华资产评估有限责任公司对厦门鹏源公司的资产和负债进行了评估，本次评估主要采用成本法。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2006 年 12 月 31 日持续经营的前提下，厦门鹏源公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 5,921.09 万元，总负债为 878.28 万元，净资产为 5,042.82 万元(账面价值业经深圳天健信德会计师事务所审计)；调整后账面总资产为 5,921.09 万元，总负债为 878.28 万元，净资产为 5,042.82 万元；评估后的总资产为 11,142.18 万元，总负债为 878.28 万元，净资产为 10,263.90 万元，增值 5,221.09 万元，增值率 103.54%。

具体评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增减值	增加率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	5,867.00	5,867.00	11,080.47	5,213.47	88.86
长期投资	2	-	-	-	-	
固定资产	3	54.09	54.09	61.71	7.61	14.07
其中：在建工程	4	-	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	-	
机器设备	6	54.09	54.09	61.71	7.61	14.07
无形资产	7	-	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	
其它资产	9	-	-	-	-	
资产总计	10	5,921.09	5,921.09	11,142.18	5,221.09	88.18
流动负债	11	878.28	878.28	878.28	-	-
长期负债	12	-	-	-	-	
负债总计	13	878.28	878.28	878.28	-	-
净资产	14	5,042.82	5,042.82	10,263.90	5,221.09	103.54

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估目的有效，有效期为自评估基准日起 1 年。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：严哲河

注册资产评估师：梁建东

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零七年二月七日

香港鹏源发展(厦门)有限公司拟转让 厦门鹏源房地产开发有限公司股权项目 资产评估报告书

中企华评报字(2007)第 018-1 号

北京中企华资产评估有限责任公司接受香港鹏源发展(厦门)有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对厦门鹏源公司的资产和负债进行了评估。参加本项目的评估人员按照必要的评估程序对委托评估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证,对委估资产和负债在 2006 年 12 月 31 日所表现的市场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:

一、委托方和资产占有方简介

(一)委托方:

1. 名称: 鹏源发展(厦门)有限公司
2. 法定代表人: 孙忠人
3. 注册地点: 香港
4. 编号: NO: 365553
5. 成立日期: 签署于一九九二年六月三十日

(二)资产占有方

1. 名称: 厦门鹏源房地产开发有限公司
2. 注册地址: 厦门市碧山路 2-20 号
3. 注册资本: 伍佰万美元
4. 法定代表人: 孙忠人
5. 企业性质: 外资独资企业
6. 经营范围: 从事“鹏源中心”商品房项目的开发、经营及自建楼宇的

物业管理

7.公司简介

厦门鹏源公司原系由福建省粮油进出口厦门分公司、厦门嘉华进出口贸易有限公司与香港鹏源发展(厦门)有限公司合作经营,于1997年11月4日注册成立,根据1998年11月12日合作三方签订的《中外合作厦门鹏源房地产开发有限公司权益转让协议书》的约定,福建省粮油进出口厦门分公司、厦门嘉华进出口贸易有限公司退出合作,将其在原合作公司中的权利义务转让予香港鹏源发展(厦门)有限公司,并由其独资经营。2001年经厦计投资〔2001〕242号文批准,建设单位变更为厦门鹏源房地产开发有限公司独家开发。

公司拥有厦门市房地产开发企业四级资质,目前公司职员7人,其中工程师3人,会计师1人,经济师1人。

8.近三年来企业的资产、财务、负债状况

资产负债状况

金额单位:人民币元

项目	2003.12.31	2004.12.31	2005.12.31	2006.12.31
总资产	56,324,201.48	141,886,257.03	65,124,965.49	59,210,941.37
总负债	20,496,416.80	113,678,140.52	7,902,475.12	8,782,760.27
净资产	35,827,784.68	28,208,116.51	57,222,490.37	50,428,181.10

损益状况

金额单位:人民币元

项目	2003.年	2004.年	2005.年	2006.6
销售收入	0	0	113,152,087.00	50,000.00
销售成本	0	0	79,940,782.88	83,695.22
利润总额	-755,686.38	-7,619,668.17	29,014,373.86	-1,981,480.10
净利润	-755,686.38	-7,619,668.17	-14,896,823.09	-1,981,480.10

9.执行的主要会计政策

会计制度:执行中华人民共和国《企业会计制度》及《企业会计制度》。

会计期间:以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

记账基础和计价原则:以权责发生制为记账基础,采用借贷记账法记

账，并以历史成本为计价基础。

记账本位币：人民币。

外币折算方法：会计年度内涉及外币的经济业务，以当日外汇市场汇率折合本位币记账。决算日对外币账户的外币余额按决算当日市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入当期损益。

现金等价物的确定标准：编制现金流量时确定的现金等价物，是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

坏账核算方法：本年度末计提坏账准备。

存货核算方法：开发成本按实际成本计价。

固定资产：使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；固定资产标准为单位价值在人民币 2000 元。不属于生产、经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上并且使用年限在两年以上的资产。

(1) 固定资产按历史成本计价。

(2) 固定资产折旧采用直线分类法计算。

(3) 各类固定资产的折旧年限、残值率、年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	7	10	12.86
其他设备	5	10	18.00

收入确认原则：

商品销售满足以下条件时确认收入：

(1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方。

(2) 未保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施控制

(3) 与交易相关的经济利益能够流入。

(4) 相关的收入和成本能够可靠地计量。

税项：

本公司应纳税项及其他主要有营业税、教育费附加、土地增值税、企业所得税等。

营业税按销售房地产收入的 5%计缴。

教育费附加按应交营业税额的 1%计缴，

土地增值税采用超率累进的税率，对增值比例在 50%以下的按 30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50%未超过 100%的部分按 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按 60%的比例征收。土地增值税在项目全部竣工结算前转让房地产所取得的收入按 0.5%预缴。

企业所得税税率为 15%。

二、评估目的

香港鹏源发展(厦门)有限公司拟转让其持有的厦门鹏源公司的股权，为此需对厦门鹏源公司的全部资产及相关负债进行评估，作为其股权转让的价值参考依据。

三、评估范围和对象

评估范围：本次评估基准日纳入评估范围的厦门鹏源公司拥有的全部资产和负债。

评估对象：包括流动资产、固定资产、其他资产和流动负债。

企业提供的账面总资产经深圳天健信德会计师事务所审计后为 5,921.09 万元，总负债为 878.28 万元，净资产为 5,042.82 万元。

四、评估价值类型及定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估厦门鹏源公司的全部股东权益的公允价值，评估价值类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在公开市场上买卖股权可以期望并能实现的合理交易价格。买卖双方对股权及市场，以及影响股权价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在没有任何外在压力、或受到胁迫的情况下，独立、自主地决定其交易行为。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2006 年 12 月 31 日。

此基准日是距经济行为实现最近的时间，由委托方、保荐机构、审计师、律师及评估师共同商讨后确定。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

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，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。在执行评估业务时，公正正直的对待有关利益各方，不从事牺牲一方利益而使另一方受益的行为；

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评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。根据被评估资产目前的用途和使用方式等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

(六)遵循替代性原则。评估作价时，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；

(七)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；

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

(一)行为依据

1.厦门鹏源房地产开发有限公司董事会决议。

(二)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》；

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.国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》；

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》；

7.国务院国有资产监督管理委员会文件《关于加强企业国有资产评估管理》(国资委产权[2006]274 号)；

8.财政部财企[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》；

9.中评协[2004]134 号《企业价值评估指导意见（试行）》有通知；

10.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)；

11.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》；

12.中国注册会计师协会会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

13.财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；

14.财政部财会[2001]43 号文《实施<企业会计制度>及其相关准则问题解答》；

15.《中华人民共和国土地管理法》；

16.《中华人民共和国城市规划法》；

17.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

18.《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

19.国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

20《城镇土地估价规程》（GB/T18508－2001）；

21.1999《房地产估价规范》；

22.其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三)产权依据

1.土地房屋权证；

2.车辆行驶证；

3.项目规划文件；

4.设备购置发票。

(四)取价依据

1.2003 年《福建省建设工程预算定额》；

2.《建设工程工程量清单计价规范》；

3.2003 年《福建省建筑安装工程费用定额》；

4.《厦门建设工程信息》（2006 年第 12 月）；

5.工程设计图纸；

6.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）；

7.《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》国家物价局、建设部 92 价费字 479 号；

8.《福建省物价局关于核定建筑工程施工图审查收费标准的通知》(闽价〔2002〕房119号);

9.关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(国家计委(计价格〔2002〕1980号);

10.厦门市人大常委会公告第7号《厦门市住宅区物业管理条例》;

11.《福建省物价局、福建省财政厅关于建设工程质量监督收费问题的通知》(闽价[2004]房)412号闽价;

12.福建省人民政府《福建省城市基础设施配套费征收管理规定》(闽政[2002]53号);

13.福建省财政厅、福建省建材总公司和福建省建委《关于印发〈散装水泥专项资金管理暂行办法〉的通知》(闽财工[1999]47号);

14.《厦门市人民防空管理办法》(厦门市人民政府令第117号)

15.《2006中国机电产品报价手册》;

16.《联合商情》(2006年第12期);

17.《惠聪商情》(2006年第12期);

18.评估基准日执行的贷款利率;

20.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》;

21.黑马信息广告(2006年第12期);

五、参考资料及其他

1.资产占有单位提供的资产评估明细表和调查表;

2.《资产评估常用数据与参数手册》;

3.资产占有方提供的评估基准日会计报表;

4.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

八、评估方法

厦门鹏源公司是为建设“鹏源中心”商品房项目的开发、经营等而专设

的有限公司，本质上属于鹏利国际集团有限公司的子公司香港鹏源发展（厦门）有限公司为建设“鹏源中心”项目而成立的项目部，其自身没有土地储备资源，不具备独立运作的能力。在国内流通市场的房地产上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，不具备市场法评估的可比条件。

厦门鹏源公司作为一个房地产开发企业，其未来收益的预测受企业开发项目的实施计划影响较大，投资计划、销售计划的不确定性会对其年度现金流及计算的折现值产生很大的影响。同时，“鹏源中心”项目开发完成后，由于土地储备的不确定性，其未来开发项目尚不能确定，很难合理预测企业未来年度正常的现金流，不适合采用收益法进行评估。

故本次评估采用成本法，成本法也称资产基础法，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。针对各类具体资产的价值特征和影响其价值的相关因素，并结合收集掌握的评估资料，分别采用如下的评估方法。

(一)关于流动资产的评估

1.对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点和对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的调整后账面价值确认评估价值。

2.对于其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证、核对询证函，在进行经济内容和账龄分析的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3.对于存货－开发成本，评估人员通过了解项目情况，调查周边类似物业，以假设开发法进行估价。

开发成本价值=续建完成后的房地产价值-续建成本-投资利息-销售费用-销售税费-管理费用-开发利润-买方购买开发成本应负担的税费

具体测算步骤

a.调查待开发房地产的基本情况；

b.选择最佳的开发利用方式；

- c.估计开发建设期;
- d.预测开发完成后的房地产价值;
- e.估算开发成本、投资利息、销售税费、开发利润、买方购买开发成本应负担的税费;
- f. 确定开发成本价值。

(二)关于机器设备的评估

对于机器设备主要采用成本法进行评估,对于在二手市场可询到价的旧设备,采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

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,账物相符。在此基础上,组织人员对主要设备进行了必要的现场核实。

1.设备重置全价的确定

纳入评估范围的设备主要为电子设备和车辆。其中电子设备:

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

(1)设备购置价格的确定

设备购置价格的确定主要通过以下途径:

- 1)进行市场询价;
- 2)查询有关机器设备报价目录;
- 3)参考企业近期同类设备的最新市场成交价格。

(2)运杂费

一般由销售商负责送货,因此不取运杂费。

(3)安装调试费

纳入本次评估范围的机器设备无需安装,电子设备一般由销售商负责安装调试,因此均不取安装调试费。

(4)前期费用及其他费用

本次评估范围的设备基本都是通用的电子设备,不取前期费用及其他费用。

(5)资金成本

对于合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

由于本次评估范围内的设备购置期均在 6 个月以内，因此不取资金成本。

对运输车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置附加税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置全价。

车辆重置全价=购置价+购置价 $\times$ 10%/(1+17%)+其他费用

2.成新率的确定

电子设备主要采用经济寿命年限计算理论成新率，再根据设备的工作环境、工作功能，确定其综合成新率，如果现场勘察情况与理论成新率差异不大，则不调整；

对于运输车辆，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成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

3.评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

(三)关于负债的评估

关于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的调整数作为其评估值。

九、评估过程

(一)接受委托

评估机构接受委托后，首先进行以下工作：

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，与委托方就本项目的评估目的、评估范围和对象、评估基准日和可能影响评估结论与评估工作计划的重大事项进行了认真讨论、协商，并取得一致意见；

2.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单；

3.根据本次评估目的、评估范围、评估资产的类型与特点以及评估项目的总体时间要求，制定了评估工作实施计划和重要评估对象的清查与估价程序，确立了本次评估的价值类型，拟定了重要评估对象的评估方法。

(二)资产清查

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查。主要核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。资产清查时间为 2007 年 1 月 5 日至 6 日。清查工作结束后，各专业人员均提交了清查核实及现场勘察作业的工作底稿。

实物资产清查过程如下：

1.指导企业相关人员进行资产清查与收集应向评估机构提供的资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2.初步审查资产占有方提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3.现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员针对不同的资产性质及特点，采取现场盘点、询问及实地查看等不同的方法对相关资产进行了勘察。

(1)机器设备：

为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《机器设备状况调查表》和《车辆技术状况调查表》，并指导企业根据实际情况进行

填写，以此作为评估的参考资料；

评估人员依据设备申报表上项目逐项进行现场清查，现场核对设备的名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致，并及时补充和完善评估明细表。

了解设备工作条件，现有技术状况、保养情况等。

收集购置原始发票的复印件和车辆行驶证，核对产权，并了解设备使用状况。

(2)流动资产

对企业的流动资产进行了清查核实，主要采用核对企业财务总账、各科目明细账和会计凭证的方式，结合询证结果进行核实，对现金进行盘点，查看银行对账单和银行存款余额调节表进行核验，对债权和其他资产查阅相关合同，核实资产的真实性和准确性。

对于存货－开发成本，首先收集并核实项目规划、设计、施工产权资料，其次对该项目现状结合付款情况做现场调查，第三调查厦门市房地产发展情况、价格水平等信息，对该项目周围类似物业做现场调查，了解类似物业的性质、交易情况、区域情况以及个体特征。

(3)负债

评估人员调查了负债的内容、形成过程，审核了基准日是否为实际存在的债务，是否有确定的债权人，以便确定评估值。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5.核实产权证明文件

对纳入评估范围的开发成本、固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

(三)评定估算

做出所有资产的重置全价和成新率，同时撰写评估技术说明和评估报

告。

在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检，由公司内部审计委员会进行三级审核。

(四)提交报告

于 2007 年 2 月 7 日将正式评估报告提交给委托方

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及履行必要的评估程序，北京中企华资产评估有限责任公司对厦门鹏源公司的资产和负债进行了评估，本次评估主要采用成本法。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2006 年 12 月 31 日持续经营的前提下，厦门鹏源公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 5,921.09 万元，总负债为 878.28 万元，净资产为 5,042.82 万元(账面价值业经天健信德会计师事务所审计)；调整后账面总资产为 5,921.09 万元，总负债为 878.28 万元，净资产为 5,042.82 万元；评估后的总资产为 11,142.18 万元，总负债为 878.28 万元，净资产为 10,263.90 万元，增值 5,221.09 万元，增值率 103.54%。

具体评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增加率%
		A	B	C	D=C-B	E= (C-B) /B*100%
流动资产	1	5,867.00	5,867.00	11,080.47	5,213.47	88.86
长期投资	2	-	-	-	-	
固定资产	3	54.09	54.09	61.71	7.61	14.07
其中：在建工程	4	-	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	-	
机器设备	6	54.09	54.09	61.71	7.61	14.07
无形资产	7	-	-	-	-	

其中：土地使用权	8	-	-	-	-	
其它资产	9	-	-	-	-	
资产总计	10	5,921.09	5,921.09	11,142.18	5,221.09	88.18
流动负债	11	878.28	878.28	878.28	-	-
长期负债	12	-	-	-	-	
负债总计	13	878.28	878.28	878.28	-	-
净资产	14	5,042.82	5,042.82	10,263.90	5,221.09	103.54

各项资产评估结果与账面值的变动原因分析如下：

1. 流动资产增值均为存货增值，增值的主要原因是企业取得土地较早，当时地价较低，随着厦门市城市建设的发展，待估资产所处区域逐渐成熟，房价稳中有升，从而带动了土地价格的上涨，造成评估增值。

2.设备类资产评估增值，主要原因如下：

(1)评估原值减值原因主要是近年来电子设备和车辆更新换代较快，价格有大幅的下降，造成评估原值减值；

(2)评估净值增值主要原因是对于车辆企业计提折旧的年限与评估经济寿命年限存在差异，造成评估增值。

十一、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)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(二)由委托方和资产占有方管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及资产占有方应对其提供资料的真实性、全面性负责。

(三)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根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)本评估结论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，评估结论一般会失效。

(五)本公司对委托方和资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

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。

十二、评估报告基准日期后重大事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

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

十三、评估报告法律效力

(一)本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

(二)本报告所揭示的评估结论仅对委托方及资产占有方本次评估目的有效，有效期为自评估基准日起 1 年；

(三)本评估报告在评估机构签字盖章后，具有法律效力；

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，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提供或公开

(五)评估报告使用者应合理理解并恰当使用评估报告，我公司不承担相关当事人决策的责任。

十四、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2007 年 2 月 7 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：严哲河

注册资产评估师：梁建东

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零七年二月七日

资产评估报告书备查文件

目 录

- 一、有关经济行为文件
- 二、委托方和资产占有方营业执照复印件
- 三、资产占有方评估基准日会计报表
- 四、产权文件
- 五、委托方和资产占有方承诺函
- 六、评估机构承诺函
- 七、评估机构资格证书复印件
- 八、评估机构营业执照复印件
- 九、评估人员名单

评估人员名单

项目负责人： 梁建东 注册资产评估师

项目参加人员： 邱立华 注册造价工程师
王建宇 助理工程师

审核人员： 严哲河 注册资产评估师
顾爱国 注册资产评估师