

中粮地产(集团)股份有限公司拟收购
青岛天逸海湾置业有限公司股权项目
资产评估报告书

中企华评报字[2007]第 391 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇七年十一月十五日

**中粮地产(集团)股份有限公司拟收购
青岛天逸海湾置业有限公司股权项目
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	6
三、评估范围 and 对象	6
四、评估价值类型及定义	6
五、评估基准日	7
六、评估原则	7
七、评估依据	8
八、评估方法	10
九、评估过程	13
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告基准日期后重大事项	17
十三、评估报告法律效力	17
十四、评估报告提出日期	18
资产评估报告书备查文件	19

**中粮地产(集团)股份有限公司拟收购
青岛天逸海湾置业有限公司股权项目
资产评估报告书**

中企华评报字[2007]第 391 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。

中粮地产(集团)股份有限公司拟收购青岛天逸海湾置业有限公司的全部股权。为此，需对青岛天逸海湾置业有限公司全部资产及负债进行评估，作为其收购股权的价值参考依据。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产(集团)股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及履行必要的评估程序，对上述经济行为所涉及的全部资产及负债进行了评估。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 2007 年 10 月 31 日持续经营的前提下，经审计后企业申报的总资产账面值为 109710.56 万元，总负债为 102665.99 万元，净资产为 7044.57 万元；调整后总资产账面值为 109710.56 万元，总负债为 102665.99 万元，净资产为 7044.57 万元；评估后总资产为 320171.5 万元，总负债为 102665.99 万元，净资产为 217505.51 万元，增值额为 210460.94 万元，增值率为 2987.56%。

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	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100
流动资产	1	109,585.73	109,585.73	320,035.57	210,449.84	192.04
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产	3	99.65	99.65	110.75	11.10	11.14
其中：在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	5	0.00	0.00	0.00	0.00	
机器设备	7	99.65	99.65	110.75	11.10	11.14
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	10	25.18	25.18	25.18	0.00	0.00
资产总计	11	109,710.56	109,710.56	320,171.50	210,460.94	191.83
流动负债	12	62,665.99	62,665.99	62,665.99	0.00	0.00
长期负债	13	40,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00	0.00
负债总计	14	102,665.99	102,665.99	102,665.99	0.00	0.00
净资产	15	7,044.57	7,044.57	217,505.51	210,460.94	2,987.56

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估目的有效，评估报告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

二〇〇七年十一月十五日

中粮地产(集团)股份有限公司拟收购 青岛天逸海湾置业有限公司股权项目 资产评估报告书

中企华评报字[2007]第 391 号

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产(集团)股份有限公司的委托,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,对青岛天逸海湾置业有限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2007年10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.企业名称: 中粮地产(集团)股份有限公司
- 2.注册地址: 深圳市宝安区新城二区湖滨路
- 3.注册资本: 69945.3565 万元(实收资本: 69945.3565 万元)
- 4.法定代表人: 孙忠人
- 5.公司类型: 股份有限公司(上市)

6.经营范围: 房地产开发经营;国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品);建筑技术咨询,进出口按“深贸管审证字第 294 号审证字第 294 号审定证书”办。

(二)资产占有方

- 1.企业名称: 青岛天逸海湾置业有限公司
- 2.住所: 青岛市即墨市岙山卫镇

3.法定代表人：吴祖华

4.注册资本：捌仟陆佰万圆整（实收资本：捌仟陆佰万圆整）

5.公司类型：有限责任公司

6.经营范围：房地产开发经营；物业管理。（未取得资质证书前不得经营）（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）

7.公司概况

青岛天逸海湾置业有限公司最早成立于2003年7月1日，经过多次股权转让，目前各股东及出资比例如下：

序号	股东名称	出资数额(万元)	出资比例
1	深圳市华涛投资发展有限公司	5160	60%
2	山东嘉景园林绿化有限公司	1032	12%
3	青岛鸿俊矿业有限公司	1978	23%
4	济南中天世纪实业发展有限公司	430	5%
	合计	8600	100%

8.生产运营情况

公司前三年资产负债及盈利情况

单位:人民币万元

年度 内 容	2006 年	2005 年	2004 年
总资产	72,905.66	21,676.35	3,097.38
负债	65,236.33	20,151.86	1,265.07
净资产	7,669.33	1,524.49	1,832.31
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-455.26	-307.82	-114.49

9.主要会计政策

(1)会计制度

执行《小企业会计制度》。

(2)会计年度

自公历1月1日至12月31日。

(3)记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4)核算基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，资产的计价遵循历史成本原则。

(5)固定资产折旧

固定资产折旧采用直线法，预计净残值率为 5%。

(6)税项

营业税：适用税率为 5%。

城市维护建设税：营业税税额的 7%。

教育费附加：营业税税额的 3%。

地方教育费附加：营业税税额的 1%。

二、评估目的

中粮地产（集团）股份有限公司拟收购青岛天逸海湾置业有限公司的全部股权。为此，需对青岛天逸海湾置业有限公司全部资产及负债进行评估，作为其收购股权的价值参考依据。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产（集团）股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的资产进行评估。

三、评估范围和对象

评估范围：青岛天逸海湾置业有限公司纳入评估范围的全部资产及相关负债。评估前账面资产总额为 1,091,738,075.99 元，负债总额为 1,021,003,313.16 元，净资产为 70,734,762.83 元。

评估对象：包括流动资产、固定资产、递延资产及相关负债等。

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青岛天逸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二零零七年十月三十一日。

此基准日是由委托方、资产占有方、审计师评估师结合此次的经济行为共同讨论后确定的。

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. 中粮地产(集团)股份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.国有土地出让合同;

2.建设用地规划许可证;

3.建设工程规划许可证;

4.建筑工程施工许可证;

5.车辆行驶证证;

6.项目规划文件;

7.设备购置发票。

(四)取价依据

- 1.中国机械企业联合会信息中心、中国机械设备成套工程协会联合编制的《2007年中国机电产品报价手册》;
- 2.2007年第10期《慧聪商情》;
- 3.2007年第10期《黑马快讯》;
- 4.评估人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料。

(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.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;
- 3.《资产评估常用数据与参数手册》;
- 4.中企华公司价格信息资料库。

八、评估方法

青岛天逸海湾置业有限公司作为一个房地产开发企业,自成立以来只进行了该地块的填海造地工作,没有房地产开发项目销售记录,历年报表显示销售收入为零。虽然该地块取得了建设工程规划许可证,但仅是控制性指标,未有该地块的详细的分年度、分期的功能实施计划,投资计划、销售计划也无法确定。如采用收益法进行评估,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。

由于房地产开发企业的特点,土地储备量的不同、所开发产品定位不同、投资追求现金流不同,造成在国内流通市场的房地产上市公司中找一些在土地储备、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。

本次评估范围的主要资产为土地资产,评估所采用的方法是假设开发法,该方法的出发点也是从收益的角度进行的,故计算的评估值与其他资产加和后所得出的评估值能够真实反映公司的价值。

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（非存货类）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，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2.对于预付账款、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。

(二)关于流动资产（存货类）的评估

对于已取得《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》等相关权属资料的度假村东区土地，评估人员通过现场勘查、对账面价值内涵的分析以及与企业管理人员的沟通，将开发成本按照以下过程进行评估。

本次评估思路为：根据青岛市的房地产市场状况，预测开发项目开发完成后的市场售价，按规划建筑面积一定比率确定该项目的可销售面积，两者乘积得出开发项目的预计销售金额，然后减去评估基准日后预计支付的销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税、适当数额的净利润、尚需支付的工程费、管理费用、不可预见费以及资金成本等确定其评估值。

开发成本评估值=预计销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润-尚需支付的工程费-管理费用-不可预见费-资金成本

(三)关于机器设备的评估

本次评估主要采用成本法。

1.重置全价的确定

(1)设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费

(2)设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

(3)部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

(4)车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+17%)]×10%+牌照等费用

2.成新率的确定

(1)对于机器设备，根据设备的实际使用状况、已使用年限，综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等以及同类设备的经济寿命年限，采用尚可使用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(2)对于车辆，根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定是否增减修正分值来确定综合成新率。

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(四)长期待摊费用的评估

评估人员了解了长期待摊费用的形成、预计受益期、尚存受益期等情况，查验并收集了租赁合同、装修费用支出单等凭证。经了解，这些费用为评估基准日企业实际存在的资产或权利，根据该项资产尚存的受益期计算其评估值。经测算，企业计提准确，故按核实后的调整后账面值确认评

估值。

(五)关于负债的评估

关于应付账款、其他应付款、应付福利费、应交税金、其他应交款及长期借款等负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，经查阅相关账簿及财务原始凭证确认其真实性及准确性，以核实无误的账面值确认为评估值。

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11月7日至2007年11月9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)对机器设备，评估人员查阅了主要设备的运行日志、大修理等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等；在设备管理人员的配合下，到现场核实设备数量、型号、规格、生产厂家，了解设备的历史变更及运行情况。

(2)对存货-开发成本，评估人员审核了开发项目的“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“建筑工程施工许可证”，并对工程付款进度进行了核对。对土地使用权进行了现场勘查，填写了相应的现场勘察记录表。

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

对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，提交公司审核。

1.对各类资产进行分析、计算和评估，得出评估结果。

2.进行三级复核。

(四)提交报告

于2007年11月15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法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，通过必要的评估程序，本公司组织评估人员已对青岛天逸公司评估基准日拥有的全部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2007年10月31日持续经营的前提下，经审计后企业申报的总资产账面值为109710.56万元，总负债为102665.99万元，净资产为7044.57万元；调整后总资产账面值为109710.56万元，总负债为102665.99万元，净资产为7044.57万元；评估后总资产为320171.5万元，总负债为102665.99万元，净资产为217505.51万元，增值额为210460.94万元，增值率为2987.56%。

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	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100
流动资产	1	109,585.73	109,585.73	320,035.57	210,449.84	192.04
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产	3	99.65	99.65	110.75	11.10	11.14
其中：在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑物	5	0.00	0.00	0.00	0.00	
机器设备	7	99.65	99.65	110.75	11.10	11.14
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	10	25.18	25.18	25.18	0.00	0.00
资产总计	11	109,710.56	109,710.56	320,171.50	210,460.94	191.83
流动负债	12	62,665.99	62,665.99	62,665.99	0.00	0.00

长期负债	13	40,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00	0.00
负债总计	14	102,665.99	102,665.99	102,665.99	0.00	0.00
净资产	15	7,044.57	7,044.57	217,505.51	210,460.94	2,987.56

各项资产评估结果与账面值的变动原因分析如下:

1.预付账款评估减值,主要是因为将工程费用纳入存货-开发成本中进行评估所致。

2.存货-开发成本评估增值评估增值的原因主要是因为近年随着青岛沿海地区基础配套设施的不断完善和地区经济的持续发展,区域内商品房价格较以前年度有较大幅度的增长;同时由于土地的稀缺性及政府对不同用途的土地的综合调节作用,造成别墅用土地市场价值有较大幅度上涨。

3.设备类资产原值减值主要是因为电子设备及车辆等产品技术更新较快,其价格呈逐年下降趋势,导致评估原值减值;净值增值主要是因为企业车辆的会计折旧年限较短,与本次评估采用的设备经济寿命年限不一致,导致其评估增值。

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 and 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。

(六)纳入评估范围的车辆有 4 辆外借政府相关部门使用，企业未取得行驶证复印，仅提供的购置发票；部分电子设备未见到实物，企业亦未能提供购置发票等证明材料；

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)本评估报告需提交财产评估主管机关进行合规性审查，待取得正式批复后方能正式使用。

(五)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

(六)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 11 月 15 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

二〇〇七年十一月十五日

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： 刘宇辉 注册资产评估师
刘洪帅 注册土地估价师
王 勇 注册土地估价师

审核人员： 严哲河 注册资产评估师
顾爱国 注册资产评估师