

## 华夏建通科技开发股份有限公司 关于资产置换的关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 一、关联交易的基本情况：

为提高公司资产质量与盈利能力，确立公司房地产业务的主营方向，经本公司与海南中谊国际经济技术合作有限公司（以下简称“海南中谊”，为本公司控股股东）及其控股股东赵志军（本公司实际控制人）协商，于 2008 年 12 月 12 日，本公司与海南中谊、北京卓越房地产开发有限公司（以下简称“卓越房地产”）、北京天地嘉利房地产开发有限公司（以下简称“天地嘉利”）签订了《资产置换协议》，本公司以账面值 151,244,621.27 元为基准，将所拥有的北京华夏星空传媒科技有限公司 100%股权，计 101,451,917.77 元、北京华夏通网络技术服务有限公司 25%股权，计 19,760,913.50 元、对海南中谊 30,031,790.00 元债权，合计 151,244,621.27 元，与海南中谊及其实际控制人所拥有的龙腾文化厦 76%建筑面积（地上 10,178.58M<sup>2</sup> 及地下 58 个停车位）的 50 年物业经营权、DBC 加州小镇 17 处商铺产权合计 150,713,000 元进行置换，置换价格为 151,244,621.27 元，差额部分 531,621.27 元由海南中谊在本协议签定日起三个月内以现金方式支付给本公司。

1. 置出资产：华夏建通科技开发股份有限公司（以下简称华夏建通）及华夏建通科技开发股份有限公司持股 90%的子公司—世信科技发展有限公司（以下简称世信科技）截止 2008 年 11 月 30 日所拥有的北京华夏星空传媒科技有限公司股权 100%股权（华夏建通持股 90%，世信科技持股 10%。），计 101,451,917.77 元、华夏建通持有的北京华夏通网络技术服务有限公司 25%股权，计 19,760,913.50 元、华夏建通持有的对海南中谊 30,031,790.00 元债权，合计 151,244,621.27 元

上述资产已经中喜会计师事务所有限责任公司出具中喜审字[2008]第 01401 号《审计报告》、中喜审字[2008]第 01400 号告《审计报告》。公司对拟置出的上述资产拥有完整所有权，未在该等资产上设定抵押、质押等担保，公司有权对其进行处置。

2. 置入资产：赵志军所拥有的天地控股有限公司（以下简称天地控股）所拥有的北京卓越房地产开发有限公司目前所持有的位于 DBC 加州小镇的 17 处商铺产权，总建筑面积 2352.61 平方米，评估值为 36,230,000 元；北京天地嘉利房地产开发有限公司目前所持有的位于北京市顺义区后沙峪镇龙腾文化大厦（暂定名）76%建筑面积（地上 10,178.58M<sup>2</sup> 及地下 58 个停车位）的 50 年物业经营权，评估值为 114,483,000 元；合计 150,713,000 元。

上述资产已经北京长城资产评估有限责任公司出具长评字(2008)第 8255 号《资产评估报告书》、长评字(2008)第 8254 号《资产评估报告书》。卓越房地产及天地嘉利对拟置入的上述资产拥有完整所有权，未在该等资产上设定抵押、质押等担保，公司有权对其进行处置。

预计 2009 年 8 月起产生收益，年净收益率不低于置入资产评估价值金额的 6%，年净收益约为 900 万元。

## 二、关联方介绍及关联关系：

### 1、关联方基本情况：赵志军

赵志军，男，40 岁，大学学历，自 2000 年起担任天地控股董事长兼总经理。

通讯地址：北京市朝阳区望京西路 52 号 B 座 15 层

### 2、关联方基本情况：海南中谊

公司名称：海南中谊国际经济技术合作有限公司

公司住所：海口市龙昆北路 2 号珠江广场帝豪大厦 1607、1608 号

企业类型：有限责任公司

法定代表人：张京三

注册资本：1000 万元

企业法人营业执照号码：4600001010448

主营业务：国内外工程承包、组织国内外商务考察、派遣各类劳务人员、举办海外非贸易企业、实业开发、旅游项目开发经营，承办国际学术交流，房地产开发经营，进出口贸易。（凡需行政许可的项目凭许可证经营。

### 3、关联方基本情况：天地控股

公司名称：天地控股有限公司

公司住所：北京市朝阳区望京西路甲 50 号 1 号楼 15 层 1507 室

企业类型：有限责任公司

法定代表人：赵志军

注册资本：10000 万元

企业法人营业执照号码：11000001683763

主营业务：投资管理、财务顾问

### 4、关联方基本情况：天地嘉利

公司名称：北京天地嘉利房地产开发有限公司

公司住所：北京市平谷区马昌营镇天井大街甲 2 号

企业类型：有限责任公司

法定代表人：付文丽

注册资本：1000 万元

经营范围：房地产开发及商品房销售；房地产信息咨询（中介除外）、对自有房产从事物业管理；销售建筑材料、装饰材料、金属材料、化工产品（不含化学危险品）。

企业法人营业执照号码：110117003522392

5、关联方基本情况：卓越房地产

公司名称：北京卓越房地产开发有限公司

公司住所：北京市通州区梨园镇工业区 100 号

企业类型：有限责任公司

法定代表人：蒋民

注册资本：3000 万元

经营范围：开发、建设、出租、出售在通州区梨园镇原紫气阁润家园 C、D 地块规划确定的用地范围内的房屋及其物业管理。

企业法人营业执照号码：

6、与本公司的关联关系：

本次关联交易的关联方海南中谊国际经济技术合作有限公司及其实际控制人赵志军为本公司实际控制人，具体股权关系为：海南中谊国际经济技术合作有限公司（以下简称“海南中谊”）持有本公司 5505.8 万股股份，占本公司总股本 14.48%，为本公司第一大股东；赵志军持有海南中谊 95% 股权，为海南中谊控股股东，亦为本公司之实际控制人。

赵志军持有天地控股 90% 股权，天地控股持有天地嘉利 55% 股权，天地控股持有卓越房地产 100% 股权。

根据本公司章程及《上海证券交易所股票上市规则》（2008 年修订）的有关规定，本次资产置换构成关联交易。此项交易尚须获得股东大会的批准，海南中谊国际经济技术合作有限公司将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

三、定价政策和定价依据：

定价政策：双方根据自愿、平等、公平公正的原则达成交易协议。

定价依据：本次置换定价以本公司股权的审计报告确认的 151,244,621.27 元及卓越房地产所持有 DBC 加州小镇的 17 处商铺产权；天地嘉利所持有的龙腾文化大厦（暂定名）76% 建筑面积的 50 年物业经营权的评估值 150,713,000 元为依据，双方协商确定本次资产置换价格为 151,244,621.27 元。

四、关联交易的目的和对公司的影响：

本次资产置换关联交易通过置出公司非公司主营业务及部分债权，置入具有稳定收益并确立公司今后主营房地产业务的部分股权及资产，不仅可以提高公司资产质量，化解经营风险，更可确立公司的主营业务方向，为本公司提供稳定的利润来源，从而保护了全体股东，特别是中小股东的利益。

公司的本次关联交易，遵循了公开、公平、公正原则，交易价格公允，不会对公司的

财务状况、经营成果产生不利影响，不会损害公司以及全体股东特别是中小股东的利益。

五、审议程序：

1、董事会表决情况和关联董事回避情况

本公司第五届董事会第二十次临时会议审议通过了上述《关于资产置换的议案》。与会的关联董事杨文军先生、张京三先生对此议案回避表决，其他董事均投了赞成票。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联方将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

2、独立董事意见：

公司独立董事吕廷杰、吕国英、郭海兰对此项关联交易发表如下独立意见：本次关联交易，遵循了公开、公平、公正原则，交易价格公允，未发现损害公司以及全体股东特别是中小股东的利益；关联董事杨文军先生、张京三先生未参加表决，符合《公司法》、《公司章程》等有关规范文件的规定，表决程序合法。

六、关联交易协议情况：

本公司与海南中谊、卓越房地产、天地嘉利签署资产置换协议，由此所构成的关联交易按照彼此间签署的协议执行。

七、备查文件：

- 1、公司第五届董事会第二十次临时会议决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、审计报告；
- 4、资产评估报告；
- 5、与关联方签署的协议。

特此公告。

华夏建通科技开发股份有限公司董事会

二〇〇八年十二月十五日

北京华夏通网络技术服务有限公司  
2008年1-11月审计报告  
中喜审字（2008）第01400号

目 录

- 一、审计报告
- 二、2008年1-11月财务报表
- 三、2008年1-11月财务报表附注
- 四、会计师事务所企业法人营业执照及资质证书

---

中喜会计师事务所有限责任公司

电话：010-8391-5232

传真：010-8391-3756

地址：北京市西长安街88号北京首都时代广场422室

邮编：100031

# 中喜会计师事务所有限责任公司

ZhongXi Certified Public Accountants Co., LTD.

---

## 审计报告

中喜审字[2008]第 01400 号

北京华夏通网络技术有限公司：

我们审计了后附的北京华夏通网络技术有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2008 年 11 月 30 日的资产负债表，2008 年 1-11 月的利润表、所有者权益变动表和现金流量表及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有

---

地址：北京西长安街 88 号首都时代广场 422 室

电话：010-83915232

传真：010-83913756

邮编：100031

邮箱：zhongxicpa@sohu.com

Add: No.88,West Changan ave Beijing P.R.C

Tel: 010-83915232

Fax: 010-83913756

Post Code: 100031

Email: zhongxicpa@sohu.com

# 中喜会计师事务所有限责任公司

ZhongXi Certified Public Accountants Co., LTD.

---

效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 11 月 30 日的财务状况以及 2008 年 1-11 月的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

报告日期：二零零八年十二月十二日

---

地址：北京西长安街 88 号首都时代广场 422 室

Add: No.88,West Changan ave Beijing P.R.C

电话：010-83915232

Tel: 010-83915232

传真：010-83913756

Fax: 010-83913756

邮编：100031

Post Code: 100031

邮箱：zhongxicpa@sohu.com

Email: zhongxicpa@sohu.com

# 资产负债表

编制单位：北京华夏通网络技术服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2008年 11月30日	2007年 12月31日
流动资产：			
货币资金	6.1	35,015.14	1,916,422.15
交易性金融资产			
应收票据			
应收帐款			
预付款项	6.2	5,270,000.00	30,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	6.3	66,721,743.05	50,462,204.66
存货	6.4	660,000.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		72,686,758.19	82,378,626.81
非流动资产：			
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	6.5	86,897.64	70,692.04
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	6.6	12,567,073.94	13,816,516.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	6.7	902,624.25	1,225,816.89
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,556,595.83	15,113,025.74
<b>资产总计</b>		<b>86,243,354.02</b>	<b>97,491,652.55</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：



# 资产负债表

编制单位：北京华夏通网络技术服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2008年 11月30日	2007年 12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付帐款	6.9	464,160.00	649,025.60
预收款项			
应付职工薪酬	6.10	392,497.67	305,345.60
应交税费	6.11	21,905.81	109,984.79
应付利息			
应付股利			
其他应付款	6.12	6,321,136.55	11,768,875.64
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		7,199,700.03	12,833,231.63
长期负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		7,199,700.03	12,833,231.63
所有者权益			
实收资本	6.13	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积	6.14	2,465,842.09	2,465,842.09
未分配利润	6.15	16,577,811.90	22,192,578.83
所有者权益合计		79,043,653.99	84,658,420.92
负债及所有者权益总计		<b>86,243,354.02</b>	<b>97,491,652.55</b>

# 资产负债表

编制单位：北京华夏通网络技术服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2008年 11月30日	2007年 12月31日
-----	----	--------------	--------------

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

# 利 润 表

编制单位：北京华夏通网络技术服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2008年1-11月	2007年度
一、营业总收入			48,829,436.80
其中：营业收入			48,829,436.80
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			13,739,025.60
其中：营业成本			13,739,025.60
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加			17,056.32
销售费用		3,673,525.77	1,638,045.86
管理费用		2,558,301.17	3,453,121.25
财务费用	6.16	-910.42	-2,348.11
资产减值损失	6.17	-939,342.23	4,888,349.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
加：投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,291,574.29	25,096,186.21
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,291,574.29	25,096,186.21
减：所得税费用	6.18	323,192.64	-1,222,087.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,614,766.93	26,318,273.63

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2008年1-11月

编制单位：北京华夏通网络技术服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	金 额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收取的税费返还		2,568.35
收到的其他与经营活动有关的现金		21,141,438.82
现金流入小计		21,144,007.17
购买商品、接受劳务支付的现金		6,114,865.60
支付给职工以及为职工支付的现金		2,285,843.90
支付的各项税费		312,521.07
支付的其他与经营活动有关的现金		14,279,005.61
现金流出小计		22,992,236.18
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,848,229.01</b>
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益收入收到的现金		
处置子公司收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		33,178.00
投资所支付的现金		
被出售子公司出售日的现金余额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		33,178.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-33,178.00</b>
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		
偿还债务所支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		
支付的其他与筹资活动所支付的现金		
现金流出小计		
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		
四、汇率变动对现金的影响额		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,881,407.01</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,916,422.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>35,015.14</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表（续）

2008年1-11月

编制单位：北京华夏通网络技术服务有限公司

金额单位：人民币元

补充资料	金 额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
<b>净利润</b>	-5,614,766.93
加：资产减值准备	-939,342.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	-
无形资产摊销	86,897.64
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失（减：收益）	
财务费用	-910.42
投资损失（减：收益）	
递延税款资产减少（减：增加）	323,192.64
递延税款负债增加（减：减少）	
存货的减少（减：增加）	-660,000.00
经营性应收项目的减少（减：增加）	8,470,461.61
经营性应付项目的增加（减：减少）	-4,728,978.95
其他	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,063,446.64</b>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为资本	
债权投资冲减债务	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净增加情况：	
<b>现金的期末余额</b>	<b>35,015.14</b>
<b>减：现金的期初余额</b>	<b>1,916,422.15</b>
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,881,407.01</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 所有者权益变动表

编制单位：北京华夏通网络技术服务有限公司

2008年11月30日

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额					上年金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额		60,000,000.00			2,465,842.09	22,192,578.83	84,658,420.92	60,000,000.00				-1,659,852.71	58,340,147.29	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
二、本年初余额		60,000,000.00			2,465,842.09	22,192,578.83	84,658,420.92	60,000,000.00				-1,659,852.71	58,340,147.29	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-5,614,766.93	-5,614,766.93				2,465,842.09	26,318,273.63	28,784,115.72	
（一）净利润						-5,614,766.93	-5,614,766.93					26,318,273.63	26,318,273.63	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失														
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额														
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响														
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响														
4. 其他														
上述（一）和（二）小计						-5,614,766.93	-5,614,766.93					26,318,273.63	26,318,273.63	
（三）所有者投入和减少资本														
1.所有者投入资本														
2.股份支付计入所有者权益的金额														
3.其他														
（四）利润分配											2,465,842.09	-2,465,842.09		
1.提取盈余公积											2,465,842.09	-2,465,842.09		
2.对所有者（或股东）的分配														
3.其他														
（五）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
四、本期末余额		60,000,000.00			2,465,842.09	16,577,811.90	79,043,653.99	60,000,000.00				2,465,842.09	22,192,578.83	84,658,420.92

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

# 北京华夏通网络技术服务有限公司

## 财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额都以人民币元为单位)

### 附注1 公司简介

北京华夏通网络技术服务有限公司(以下简称本公司)于2005年月1月14日经北京市工商行政管理局朝阳分局注册成立。注册资本:6,000万元;经营期限20年;注册号:110000007912975;法定代表人:吕军;公司住所:北京市朝阳区安翔北里甲11号院1号楼3层312室;经营范围:技术推广、技术服务,销售计算机、软件及辅助设备,电子产品。

北京华夏通网络技术服务有限公司由北京市同方投资管理有限公司、铁通华夏电信有限责任公司、唐秀艳共同出资设立,注册资本为1000万元,其中:北京市同方投资管理有限公司出资510万元,占注册资本的51%;铁通华夏电信有限责任公司出资290万元,占注册资本的29%;唐秀艳出资200万元,占注册资本的20%。

依据2005年6月21日的股东会决议及铁通华夏电信有限责任公司、唐秀艳与华夏建通科技开发集团有限责任公司股权转让协议,铁通华夏电信有限责任公司、唐秀艳将其所持有的本公司股权全部转让给华夏建通科技开发集团有限责任公司。转股完成后,北京市同方投资管理有限公司出资510万元,占注册资本51%;华夏建通科技开发集团有限责任公司出资490万元,占注册资本49%。

依据2006年1月5日的股东会决议及北京市同方投资管理有限公司、华夏建通科技开发集团有限责任公司与北京天地开泰商贸有限公司(现更名为:北京天地开泰经贸有限公司)的股权转让协议,北京市同方投资管理有限公司将其持有的本公司出资额510万元占注册资本51%的股权中,210万元占本公司注册资本21%的股权转让给北京天地开泰经贸有限公司;华夏建通科技开发集团有限责任公司将其所持有的本公司股权全部转让给北京天地开泰经贸有限公司。转股完成后,北京市同方投资管理有限公司出资300万元,占注册资本30%;北京天地开泰经贸有限公司出资700万元,占注册资本70%。

依据2006年月11月27日的股东会决议,本公司将注册资本增加到6,000万元,由北京市同方投资管理有限公司增加货币资金5000万元。本次增资完成后,北京市同方投资管理有限公司出资5,300万元,占注册资本的88.33%,北京天地开泰经贸有限公司出资700万元占注册资本11.67%。

依据2006年月12月13日的股东会决议及北京市同方投资管理有限公司与华夏建通科技开发股份有限公司的股权转让协议,北京市同方投资管理有限公司将其持有的本公司出资额5,300万元占注册资本88.33%的股权中,2,880万元占本公司注册资本48%的股权转让给华夏建通科技开发股

份有限公司。转股完成后，华夏建通科技开发股份有限公司出资 2,880 万元，占注册资本的 48%；北京市同方投资管理有限公司出资 2,420 万元，占注册资本 40.33%；天地开泰经贸有限公司出资 700 万元，占注册资本 11.67%。

## 附注2 遵循《企业会计准则》的声明

本公司声明编制的财务报表执行企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等财务信息。

## 附注3 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照于 2007 年 1 月 1 日起执行的《企业会计准则》及其相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 附注4 主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

### 4.1 会计制度

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照于 2007 年 1 月 1 日起执行的《企业会计准则》及其相关规定进行确认和计量。

### 4.2 会计年度

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 4.3 记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 4.4 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，如无特别指明以历史成本为计价原则。

### 4.5 外币业务核算方法

本公司发生外币交易时的外币折算方法：

4.5.1 公司对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

4.5.2 外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。

本公司在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

4.5.3 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。



4.5.4 以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

4.5.5 以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算。

#### 4.6 现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有的期限短（不超过 3 个月）、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。

#### 4.7 金融资产和金融负债的分类、确认及计量方法

##### 4.7.1 交易性金融资产或金融负债

本公司将为了在近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债确认为交易性金融资产或金融负债，采用公允价值计量，公允价值的变动计入当期损益。

##### 4.7.2 持有至到期投资

本公司将到期日固定、回收金额固定或可确定，且有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产确认为持有至到期投资。持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本计量。若因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

##### 4.7.3 可供出售金融资产

本公司将没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、持有至到期投资的其他金融资产，作为可供出售金融资产核算，可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，其公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

##### 4.7.4 金融资产或金融负债公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，按活跃市场的报价确定金融资产或金融负债的公允价值；

(2) 没有活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

##### 4.7.5 主要金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值逐项进行检查，若有客观证据表明该金融资产发生减值的，则计提减值准备。

#### 4.8 应收款项坏账损失的核算方法

本公司坏账的确认标准：（1）债务人发生了严重的财务困难；（2）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；（3）其他表明应收款项发生减值的客观证据。

本公司的坏账损失，采用备抵法核算。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，在按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏帐准备。

本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例如下：

账 龄	计提比例
1年以内	0.00%
1-2 年	10.00%
2-3 年	15.00%
3年以上	20.00%
确认难以收回	100.00%

#### 4.9 存货核算方法

本公司存货包括原材料、库存商品、低值易耗品等。其中：

存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货按实际成本计价。低值易耗品在领用时一次摊销。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

#### 4.10 长期股权投资核算方法

##### 4.10.1 长期股权投资

（1）企业合并形成的长期股权投资：同一控制下的企业合并，在合并日，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加

上为合并发生的各项直接相关费用作为长期股权投资的初始投资成本。

除企业合并形成的长期股权投资外，其他方式取得的，按照以下规定确认初始投资成本：以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本，初始投资成本还包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。以发行权益性的证券而取得的长期股权投资，按照发行权益性的证券公允价值作为初始投资成本。投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。通过非货币性资产交换、债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本分别按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。投资企业确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(3) 采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的以各项可辨认资产的公允价值为基础调整后的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。

#### 4.10.2 长期股权投资减值准备计提方法

在期末，按照长期投资的账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

#### 4.11 投资性房地产核算方法

本公司将已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物等作为投资性房地产。

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值

和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 4.12 固定资产计价和折旧方法

4.12.1 固定资产标准为：使用年限在一年以上的房屋建筑物、机器、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产、经营主要设备的物品，若单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，也作为固定资产。

4.12.2 固定资产计价：固定资产按实际购建成本入账。

4.12.3 固定资产折旧：采用直线法计提。

各类固定资产预计使用年限、预计残值率及折旧率如下：

类 别	预计残值率 (%)	使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	5.00	25-40	3.80-2.38
运输设备	5.00	5-10	19.00-9.50
电子设备	5.00	5	19.00

#### 4.13 在建工程核算方法

在建工程系指各项固定资产购建、扩建、安装工程所发生的实际支出；在建工程自达到预定可使用状态时转入固定资产，并按规定计提折旧。

#### 4.14 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

用于购建固定资产的借款费用在使资产达到预定可使用状态所必要的购建期间内予以资本化，计入所购建固定资产的成本。

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

#### 4.15 无形资产计价和摊销方法

#### 4.15.1 无形资产的计价

购入的无形资产，按实际支付的价款及相关税费等作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入无形资产的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为实际成本；自行开发的无形资产，开发阶段的支出符合资本化条件的予以资本化，作为实际成本。

#### 4.15.2 无形资产摊销

无形资产自取得当月起按受益年限采用直线法摊销，列入当期损益。

无形资产摊销期限：合同规定了受益年限但法律没有规定有效期限的，在受益年限内分期平均摊销；合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，在法律规定的有效年限内分期平均摊销；合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益期限和有效年限两者之中较短者，分期平均摊销；若合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，按不超过 10 年分期平均摊销。

#### 4.16 长期待摊费用及其摊销方法

本公司长期待摊费用均按照实际成本计价，在受益期限内平均摊销。

#### 4.17 主要类别资产减值准备确定方法

##### 4.17.1 长期股权投资减值准备

资产负债表日，对长期股权投资逐项检查，若因被投资单位财务状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按被投资单位分项计提长期股权投资减值准备。

##### 4.17.2 固定资产减值准备

本公司期末对固定资产逐项进行检查，如果存在下列表明固定资产发生了减值迹象、导致可收回金额低于账面价值的情况，则按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。对难以估计可收回金额的单项资产，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(1)市价当期大幅下跌、其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2)本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生不利于本公司的重大变化；

(3)市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4)有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏、已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(5)其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

#### 4.17.3 在建工程减值准备

本公司期末对在建工程逐项进行检查，如果存在某项在建工程项目长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工及所建项目无论在性能上还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大不确定性，以及其他足以证明在建工程已经发生减值的情形，则对可收回金额低于账面价值的差额，按单项计提在建工程减值准备。

#### 4.17.4 无形资产减值准备

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命，使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试，并计提无形资产减值准备。

本公司期末对无形资产逐项进行检查，如果存在某项无形资产已被其他新技术等所取代，使其为公司创造经济利益的能力受到重大不利影响，或某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复，或某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值以及其他足以证明某项无形资产实质上已经发生减值的情形，则对可收回金额低于账面价值的差额，按单项计提无形资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### 4.18 收入确认原则

#### 4.18.1 销售商品收入，在下列条件均能满足时予以确认：

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量。

4.18.2 提供劳务：在同一年度内开始并完成的，以劳务已经提供、与交易相关的价款已经收到或已取得收取款项的证据，并且与该项劳务有关的成本能够可靠的计量时，确认营业收入的实现。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债日按完工比例百分比法确认相关的劳务收入。

#### 4.18.3 让渡资产使用权

本公司在与交易相关的经济利益能够流入公司且收入的金额能够可靠的计量时确认收入。

### 4.19 所得税的会计处理方法

所得税采用资产负债表债务法核算。

本公司在报告期末按照暂时性差异和适用所得税税率计算的结果确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用（或收益）。

## 附注5 主要税项

## 5.1 主要税种及税率

税 种	税 率	计税基础
城市维护建设税	7%	营业税（或已交增值税）
教育费附加	3%	营业税（或已交增值税）
增值税	4%	计算机硬件及机器设备的销售收入

## 附注6 会计报表主要项目注释

## 6.1 货币资金

项 目	2008.11.30	2007.12.31
现 金	1,470.29	920.35
银行存款	33,544.85	1,915,501.80
合 计	35,015.14	1,916,422.15

## 6.2 预付账款

项 目	2008.11.30	2007.12.31
一年以内	5,270,000.00	30,000,000.00
合 计	5,270,000.00	30,000,000.00

## 6.3 其他应收款

## 6.3.1 帐龄分析

帐 龄	2008.11.30			2007.12.31		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
一年以内	31,073,594.01	43.96		6,347,733.53	11.47	
一至二年	39,584,895.47	56.00	3,958,489.55	48,987,864.79	88.48	4,898,786.47
二至三年				29,873.90	0.05	4,481.09
三年以上	27,178.90	0.04	5,435.78			
合 计	70,685,668.38	100.00	3,963,925.33	55,365,472.22	100.00	4,903,267.56

6.3.2 期末余额中应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项有63,639,307.92，占

总额比例90.03%。

#### 6.4 存货

类 别	2008.11.30		2007.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	660,000.00			
库存商品				
低值易耗品				
<b>合 计</b>	<b>660,000.00</b>			

#### 6.5 固定资产及累计折旧

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.11.30
固定资产原值				
电子设备	77,430.00	33,178.00		110,608.00
合 计	77,430.00	33,178.00		110,608.00
累计折旧				
电子设备	6,737.96	16,972.40		23,710.36
合 计	6,737.96	16,972.40		23,710.36
固定资产净值	70,692.04	16,205.60		86,897.64
固定资产减值准备				
<b>固定资产净额</b>	<b>70,692.04</b>	<b>16,205.60</b>		<b>86,897.64</b>

#### 6.6 无形资产

项 目	原始发生额	2007.12.31	本期增加	本期摊销	2008.11.30	剩余摊销 期限(月)
用友财务软件	14,170.00	12,516.81		2,597.87	9,918.94	41.00
华夏通多媒体 结算系统	13,920,000.00	13,804,000.00		1,276,000.00	12,528,000.00	108.00
Microsoft Visual Studio NET 2003	14,200.00		14,200.00	2,603.37	11,596.63	49.00
Microsoft MSDN 宇宙版 7.0	21,500.00		21,500.00	3,941.63	17,558.37	49.00
<b>合 计</b>	<b>13,969,870.00</b>	<b>13,816,516.81</b>	<b>35,700.00</b>	<b>1,285,142.87</b>	<b>12,567,073.94</b>	



**6.7 递延所得税资产**

项 目	2008.11.30	2007.12.31
坏账准备形成	902,624.25	1,225,816.89
<b>合 计</b>	<b>902,624.25</b>	<b>1,225,816.89</b>

**6.8 资产减值准备**

项 目	2007.12.31	本期增加	本期转回	本期冲销	2008.11.30
一、坏帐准备合计	4,903,267.56		939,342.23		3,963,925.33
其中：应收帐款					
其他应收帐款	4,903,267.56		939,342.23		3,963,925.33
二、存货跌价准备					

**6.9 应付账款**

6.9.1 应付账款主要为应付设备货款。

6.9.2 截止 2008 年 11 月 30 日，本公司无个别重大帐龄超过 3 年的应付账款；无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

**6.10 应付职工薪酬**

项 目	2007.12.31	本期增加	本期支付/减少	2008.11.30
一、工资、奖金、津贴和补贴	162,859.50	2,062,714.12	2,004,880.87	220,692.75
二、职工福利费	57,580.46	309.30	15,624.00	42,265.76
三、社会保险费	46,968.86	288,174.61	278,385.78	56,757.69
1、基本养老保险费	32,829.42	189,244.24	178,735.56	43,338.10
2、医疗保险费	11,564.02	72,291.68	78,353.92	5,501.78
3、生育保险费	381.96	4,082.56	2,908.52	1,556.00
4、失业保险	2,020.30	14,682.58	12,314.06	4,388.82
5、工伤保险	173.16	7,873.55	6,073.72	1,972.99
四、住房公积金				
五、工会经费				
六、职工教育经费	37,936.78	34,844.69		72,781.47
<b>合 计</b>	<b>305,345.60</b>	<b>2,386,042.72</b>	<b>2,298,890.65</b>	<b>392,497.67</b>

**6.11 应交税费**

税 种	2008.11.30	2007.12.31
个人所得税	21,905.81	101,284.79
印花税		8,700.00
<b>合 计</b>	<b>21,905.81</b>	<b>109,984.79</b>

**6.12 其他应付款**

6.12.1 其他应付款主要为往来款项及质量保证金。

6.12.2 截止 2008 年 11 月 30 日，本公司应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东华夏建通科技开发股份有限公司 5,100,269.95 元。

**6.13 实收资本**

投资者名称	2007.12.31		本期增加	本期减少	2008.11.30	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
华夏建通科技开发股份有限公司	28,800,000.00	48.00			28,800,000.00	48.00
北京市同方投资管理有限公司	24,200,000.00	40.33			24,200,000.00	40.33
北京天地开泰经贸有限公司	7,000,000.00	11.67			7,000,000.00	11.67
<b>合 计</b>	<b>60,000,000.00</b>	<b>100.00</b>			<b>60,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

**6.14 盈余公积**

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.11.30
法定盈余公积金	2,465,842.09			2,465,842.09
<b>合 计</b>	<b>2,465,842.09</b>			<b>2,465,842.09</b>

**6.15 未分配利润**

项 目	2008.11.30	2007.12.31
期初未分配利润	22,192,578.83	-1,659,852.71
本期增加数	-5,614,766.93	26,318,273.63
其中：本期净利润转入	-5,614,766.93	26,318,273.63
本期减少数		2,465,842.09
其中：提取法定盈余公积金		2,465,842.09
期末未分配利润	16,577,811.90	22,192,578.83

**6.16 财务费用**

项 目	2008 年 1-11 月	2007 年度
利息支出		
减：利息收入	1,524.31	3,794.21
手 续 费	613.89	1,446.10
<b>合 计</b>	<b>-910.42</b>	<b>-2,348.11</b>

**6.17 资产减值损失**

项 目	2008 年 1-11 月	2007 年度
坏帐损失	-939,342.23	4,888,349.67
<b>合 计</b>	<b>-939,342.23</b>	<b>4,888,349.67</b>

**6.20 所得税费用**

项 目	2008 年 1-11 月	2007 年度
当期所得税费用		
递延所得税费用	323,192.64	-1,222,087.42
<b>合 计</b>	<b>323,192.64</b>	<b>-1,222,087.42</b>

**6.21 将净利润调整为经营活动现金流量**

项 目	金 额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
<b>净利润</b>	<b>-5,614,766.93</b>
加：资产减值准备	-939,342.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,972.40
无形资产摊销	1,285,142.87
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失（减：收益）	
财务费用	-910.42
投资损失（减：收益）	
递延税款资产减少（减：增加）	323,192.64

项 目	金 额
递延税款负债增加（减：减少）	
存货的减少（减：增加）	-660,000.00
经营性应收项目的减少（减：增加）	8,470,461.61
经营性应付项目的增加（减：减少）	-4,728,978.95
其他	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,848,229.01</b>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为资本	
债权投资冲减债务	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净增加情况：	
<b>现金的期末余额</b>	<b>35,015.14</b>
<b>减：现金的期初余额</b>	<b>1,916,422.15</b>
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,881,407.01</b>

## 附注7 关联方关系及其交易

### 7.1 存在控制关系的关联方

本公司不存在控制关系的关联方。

### 7.2 不存在控制关系的关联方

企业名称	与本企业关系
北京市同方投资管理有限公司	本公司股东
华夏建通科技开发股份有限公司	本公司股东
北京天地开泰经贸有限公司	本公司股东

### 7.3 关联方往来款项余额

#### 7.3.1 其他应收款

企业名称	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.11.30
北京市同方投资管理有限公司	48,487,864.79	30,780,000.00	15,628,656.87	63,639,207.92

北京天地开泰经贸有限公司	100.00			100.00
<b>合 计</b>	<b>48,487,964.79</b>	<b>30,780,000.00</b>	<b>15,628,656.87</b>	<b>63,639,307.92</b>

## 7.3.2 其他应付款

企业名称	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.11.30
华夏建通科技开发股份公司	10,419,632.20	5,300,269.95	10,619,632.20	5,100,269.95
<b>合 计</b>	<b>10,419,632.20</b>	<b>5,300,269.95</b>	<b>10,619,632.20</b>	<b>5,100,269.95</b>

**附注8 或有事项**

截止2008年11月30日，本公司无其他应予披露而未披露的或有事项。

**附注9 资产负债表日后事项**

截止报表报出日，本公司无应予披露的资产负债表日后事项。

**附注10其他重要事项**

截止2008年11月30日，本公司无应予披露而未披露的其他重要事项。

北京华夏通网络技术服务有限公司

二零零八年十二月十二日

# 北京华夏星空传媒科技有限公司

## 审计报告

中喜审字（2008）第 01401 号

### 目 录

- 一、审计报告
- 二、财务报表
- 三、财务报表附注
- 四、会计师事务所企业法人营业执照

# 中喜会计师事务所有限责任公司

ZhongXi Certified Public Accountants Co., LTD.

## 审计报告

中喜审字[2008]第 01401 号

北京华夏星空传媒科技有限公司：

我们审计了后附的北京华夏星空传媒科技有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2008 年 11 月 30 日的资产负债表，2008 年 1-11 月的利润表和现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。除本报告“三、导致保留意见的事项”所述事项外，我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计

地址：北京西长安街 88 号首都时代广场 422 室  
电话：010-83915232  
传真：010-83913756  
邮编：100031  
邮箱：zhongxicpa@sohu.com

Add: No.88, West Changan ave Beijing P.R.C  
Tel: 010-83915232  
Fax: 010-83913756  
Post Code: 100031  
Email: zhongxicpa@sohu.com

# 中喜会计师事务所有限责任公司

ZhongXi Certified Public Accountants Co., LTD.

程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、导致保留意见的事项

如财务报表附注 7.3 预付款项所述，贵公司所开展的《人鱼帝国》影片合作项目和自动售刊机委托开发生产项目，由于未能取得充分、适当的审计证据，我们无法判断与上述项目有关的合同履行情况，并合理估计对预付款项的影响。

### 四、审计意见

我们认为，除了前段所述无法合理估计对预付款项可能产生的影响外，北京华夏星空传媒科技有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了北京华夏星空传媒科技有限公司2008年11月30日的财务状况以及 2008 年1-11月份的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师

中国 北京

中国注册会计师

2008 年 12 月 12 日

地址：北京西长安街 88 号首都时代广场 422 室  
电话：010-83915232  
传真：010-83913756  
邮编：100031  
邮箱：zhongxicpa@sohu.com

Add: No.88, West Changan ave Beijing P.R.C  
Tel: 010-83915232  
Fax: 010-83913756  
Post Code: 100031  
Email: zhongxicpa@sohu.com



# 资产负债表

编制单位：北京华夏星空传媒科技有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注	2008年11月30日		2007年12月31日
		合并	母公司	
<b>流动资产：</b>				
货币资金	7.1	193,783.96	92,056.39	
交易性金融资产				
应收票据				
应收帐款	7.2	337,844.18		
预付款项	7.3	93,000,000.00	50,000,000.00	
应收利息				
应收股利				
其他应收款	7.4	6,496,819.50	285,028.64	
存 货	7.5	463,376.17		
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
<b>流动资产合计</b>		<b>100,491,823.81</b>	<b>50,377,085.03</b>	
<b>非流动资产：</b>				
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			48,000,000.00	
投资性房地产				
固定资产	7.6	1,918,395.44	414,419.06	
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	7.7	339,771.00		
开发支出				
商誉	7.8	57,284.92		
长期待摊费用	7.9	381,733.32		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,697,184.68</b>	<b>48,414,419.06</b>	
<b>资产总计</b>		<b>103,189,008.49</b>	<b>98,791,504.09</b>	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表（续）

编制单位：北京华夏星空传媒科技有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2008年11月30日		2007年12月31日
		合并	母公司	
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付帐款	7.10	26,500.00		
预收款项	7.11	645,358.27		
应付职工薪酬	7.12	194,865.78		
应交税费	7.13	168,016.58	135,121.96	
应付利息				
应付股利				
其他应付款	7.14	702,350.09	493,242.88	
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>		<b>1,737,090.72</b>	<b>628,364.84</b>	
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>				
<b>负债合计</b>		<b>1,737,090.72</b>	<b>628,364.84</b>	
<b>股东权益：</b>				
实收资本	7.15	100,000,000.00	100,000,000.00	
资本公积				
减：库存股				
盈余公积				
未分配利润	7.16	-3,405,861.22	-1,836,860.75	
归属于母公司所有者权益合计		96,594,138.78		
少数股东权益		4,857,778.99		
<b>所有者权益合计</b>		<b>101,451,917.77</b>	<b>98,163,139.25</b>	
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>103,189,008.49</b>	<b>98,791,504.09</b>	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

# 利 润 表

编制单位：北京华夏星空传媒科技有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2008年1-11月		2007年度
		合并	母公司	
一、营业收入	7.17	265,948.40		
减：营业成本	7.17	213,673.37		
营业税金及附加	7.18	1,063.79		
销售费用		207,386.45		
管理费用		3,395,919.18	1,838,962.90	
财务费用	7.19	-10,377.15	-2,102.15	
资产减值损失				
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）				
投资净收益（净损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,541,717.24	-1,836,860.75	
加：营业外收入				
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置净损失（净收益以“-”号填列）				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,541,717.24	-1,836,860.75	
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,541,717.24	-1,836,860.75	
归属于母公司所有者的净利润		-3,405,861.22		
少数股东损益		-135,856.02		
五、每股收益：				

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 现金流量表

编制单位：北京华夏星空传媒科技有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2008年1-11月	
		合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		181,832.25	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		109,182,822.71	107,190,127.15
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>109,364,654.96</b>	<b>107,190,127.15</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		149,033.97	
支付给职工以及为职工支付的现金		1,174,877.46	961,589.38
支付的各项税费		57,604.80	1,678.37
支付其他与经营活动有关的现金		209,477,892.04	158,725,833.01
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>210,859,408.27</b>	<b>159,689,100.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-101,494,753.31</b>	<b>-52,498,973.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		27,186,317.27	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>27,186,317.27</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		497,780.00	479,970.00
投资支付的现金		27,000,000.00	48,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>27,497,780.00</b>	<b>48,479,970.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-311,462.73</b>	<b>-48,479,970.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		102,000,000.00	100,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>102,000,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>102,000,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>193,783.96</b>	<b>92,056.39</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>			
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>193,783.96</b>	<b>92,056.39</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

编制单位：北京华夏星空传媒科技有限公司

金额单位：人民币元

项目	2008年1-11月						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益合计	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额							
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00				-3,405,861.22	4,857,778.99	101,451,917.77
（一）净利润					-3,405,861.22	-135,856.02	-3,541,717.24
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计							
（三）所有者投入和减少资本	100,000,000.00					5,000,000.00	105,000,000.00
1. 所有者投入资本	100,000,000.00					5,000,000.00	105,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配						-6,364.99	-6,364.99
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他						-6,364.99	-6,364.99
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	100,000,000.00				-3,405,861.22	4,857,778.99	101,451,917.77

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

编制单位：北京华夏星空传媒科技有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2008年1-11月					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额						
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额						
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00				-1,836,860.75	98,163,139.25
（一）净利润					-1,836,860.75	-1,836,860.75
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计						
（三）所有者投入和减少资本	100,000,000.00					
1. 所有者投入资本	100,000,000.00					
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	100,000,000.00				-1,836,860.75	98,163,139.25

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 北京华夏星空传媒科技有限公司

## 2008年1-11月财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额都以人民币元为单位)

### 附注1 公司简介

北京华夏星空传媒科技有限公司(以下简称本公司), 系经北京市工商行政管理局批准, 由华夏建通科技开发股份有限公司、世信科技发展有限公司共同出资, 于2008年5月4日成立, 并取得注册号为110000010996588号企业法人营业执照。本公司注册资金为10000万元。注册地址: 北京市朝阳区光华路9号北京世贸商业中心C座公寓1503, 法定代表人: 钱中华。企业类型: 有限责任公司。

经营范围: 技术开发、技术服务; 投资管理; 设计、制作、代理、发布国内外各类广告; 广告策划; 信息咨询。

### 附注2 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照于2007年1月1日起执行的《企业会计准则》及其相关规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

### 附注3 遵循企业会计准则声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等财务信息。

### 附注4 主要会计政策、会计估计

#### 4.1 会计年度

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

#### 4.2 记账本位币

以人民币为记账本位币。

#### 4.3 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。

在对会计要素进行计量时, 一般采用历史成本, 在保证所确定的会计要素金额能够可靠计量时, 根据各项企业会计准则具体规定, 采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

#### 4.4 外币业务核算方法

本公司发生的外币交易, 采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。资产负债表日, 对外币货币性项目, 采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一

资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，属于筹建期间发生的计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理；以及可供出售权益性工具的汇兑差额计入所有者权益外，其他汇兑损益均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按《企业会计准则—借款费用》的原则处理。

#### 4.5 现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有的期限短（不超过3个月）、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。

#### 4.6 金融资产和金融负债的确认和计量

##### 4.6.1 交易性金融资产或金融负债

本公司将为了在近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债确认为交易性金融资产或金融负债，采用公允价值计量，公允价值的变动计入当期损益。

##### 4.6.2 持有至到期投资

本公司将到期日固定、回收金额固定或可确定，且有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产确认为持有至到期投资。持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本计量。若因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

##### 4.6.3 可供出售金融资产

本公司将没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、持有至到期投资的其他金融资产，作为可供出售金融资产核算，可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，其公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

##### 4.6.4 金融资产或金融负债公允价值的确定方法

- (1)存在活跃市场的金融资产或金融负债，按活跃市场的报价确定金融资产或金融负债的公允价值；
- (2)没有活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

##### 4.6.5 主要金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账



面价值逐项进行检查，若有客观证据表明该金融资产发生减值的，则计提减值准备。

#### 4.7 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

对于单项金额重大应收款项，当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下各项组合计提坏账准备的比例，据此计算当期应计提的坏账准备。

本公司根据以前年度与之相同或类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即帐龄组合）的实际损失率为基础，结合现实情况确定以下应收款项组合计提坏账准备的比例：

帐 龄	比例（%）
1年以内	0
1—2年	10
2—3年	15
3年以上	20
确认难以收回	100

#### 4.8 存货核算方法

本公司存货包括原材料、在产品、产成品等。其中：

存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货按实际成本计价。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

#### 4.9 长期股权投资核算方法

##### 4.9.1 长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称其他股权投资）。

##### 4.9.2 长期股权投资的初始计量

###### （1）企业合并形成的长期股权投资

企业合并形成的长期股权投资，按照下列原则确定其初始投资成本：同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，以为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。

#### （2）其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

#### 4.9.3 长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

#### 4.9.4 长期股权投资的收益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原

计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

#### 4.10 投资性房地产核算方法

##### 4.10.1 投资性房地产的种类和计量模式以及减值准备的计提依据

本公司将已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物等作为投资性房地产。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按《企业会计准则第4号—固定资产》或《企业会计准则第5号—无形资产》的有关规定，按期（月）计提折旧或摊销。

##### 4.10.2 投资性房地产减值准备的计提依据及处置

期末根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，对投资性房地产进行减值测试，对可收回金额低于账面价值的差额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 4.11 固定资产计价和折旧方法

4.11.1 固定资产标准为：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用期限超过一年、单位价值较高的有形资产确认为固定资产。

4.11.2 固定资产计价：固定资产按取得时的成本作为入账价值，取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使其达到预定可使用状态前所必要的支出。

4.11.3 固定资产折旧：采用直线法计提。

格类固定资产预计使用年限、预计残值率及折旧率如下：

类别	预计残值率（%）	使用年限(年)	年折旧率(%)
交通设备	5	5	19.00-9.50
办公设备	3-5	3-5	19.00
其他设备	5	5	19.00

#### 4.12 在建工程核算方法

在建工程系指各项固定资产购建、扩建、安装工程所发生的实际支出；在建工程自达到预定可使用状态时转入固定资产，并按规定计提折旧。

#### 4.13 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

用于购建固定资产的借款费用在使资产达到预定可使用状态所必要的购建期间内予以资本化,计入所购建固定资产的成本。

在资本化期间内,每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额,按照下列规定确定:为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

#### 4.14 无形资产计价和摊销方法

##### 4.14.1 初始确认

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术、商标使用权、软件等,无形资产按照成本或公允价值(若通过非同一控制下的企业合并增加)进行初始计量。

##### 4.14.2 后续计量

无形资产按照其估计收益年限确定的带来经济利益的期限等依次确定使用寿命分为有限或无限,无法预见无形资产带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产,其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。

本公司至少于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,必要时进行调整。

使用寿命不确定的无形资产不摊销,但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核,并进行减值测试。

资产负债表日,有迹象表明无形资产发生减值的,按本财务报表附注“除存货、投资性房地产及金融资产外,其他主要类别资产的资产减值准备确定方法”所述方法计提无形资产减值准备。

##### 4.14.3 使用寿命的估计

对使用寿命有限的无形资产,估计其使用寿命时通常考虑以下因素:

- (1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;
- (2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;
- (3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况;
- (4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动;

(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；

(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；

(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

#### 4.14.4 内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的划分

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；

(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### 4.15 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

#### 4.15.1 长期股权投资减值准备

资产负债表日，对长期股权投资逐项检查，若对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。

#### 4.15.2 固定资产减值准备

本公司期末对固定资产逐项进行检查，如果存在下列表明固定资产发生了减值迹象、导致可收回金额低于账面价值，则按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。对难以估计可收回金额的单项资产，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(1)市价当期大幅下跌、其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2)本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生不利于本公司的重大变化；

(3)市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量

现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4)有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏、已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(5)其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

#### 4.15.3 在建工程减值准备

本公司期末对在建工程逐项进行检查，如果存在某项在建工程项目长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工及所建项目无论在性能上还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大不确定性，以及其他足以证明在建工程已经发生减值的情形，则对可收回金额低于账面价值的差额，按单项计提在建工程减值准备。

#### 4.15.4 无形资产减值准备

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命，使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试，并计提无形资产减值准备。

本公司期末对无形资产逐项进行检查，如果存在某项无形资产已被其他新技术等所取代，使其为公司创造经济利益的能力受到重大不利影响，或某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复，或某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值以及其他足以证明某项无形资产实质上已经发生减值的情形，则对可收回金额低于账面价值的差额，按单项计提无形资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### 4.16 收入确认原则

4.16.1 销售商品收入，在下列条件均能满足时予以确认：

- (1)已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2)公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- (3)与交易相关的经济利益能够流入公司；
- (4)相关的收入和成本能够可靠地计量。

4.16.2 提供劳务收入，按下列原则予以确认：

(1)在同一会计年度内开始并完成的劳务，则在劳务已完成，与提供劳务相关的经济利益能够流入公司，相关的收入和成本能够可靠计量时确认收入。

(2)如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在下列情况均能满足时在资产负债表日按完工百分

比法确认相关的劳务收入：

- ①劳务总收入和总成本能够可靠地计量；
- ②与交易相关的经济利益能够流入企业；
- ③劳务的完成程度能够可靠地确定；

上述条件不能同时满足时，已发生的成本预期可以补偿，按已发生预期可以补偿的成本金额确认为劳务收入，已发生成本不能得到补偿，则不确认收入，将已发生的成本确认为当期费用。

#### 4.16.3 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入在下列条件均能满足时确认：

- (1)与交易相关的经济利益能够流入企业；
- (2)收入的金额能够可靠地计量。

#### 4.17 所得税的会计处理方法

所得税采用资产负债表债务法核算。

本公司在报告期末按照暂时性差异和适用所得税税率计算的结果确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用（或收益）。

#### 4.18 主要会计政策、会计估计变更

##### 4.18.1 会计政策变更

本报告期内，本公司未发生重大会计政策变更。

##### 4.18.2 会计估计变更

本报告期内，本公司未发生重大会计估计变更。

##### 4.18.3 会计差错更正

本报告期内，本公司未发生重大会计差错更正。

#### 4.19 合并会计报表编制方法

##### 4.19.1 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上，或虽不足 50%但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

##### 4.19.2 合并财务报表所采用的会计方法

合并财务报表系根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后编制而成。子公司所采用的会计政策和会计处理方法与母公司一致，合并范围内各公司间的交易和资金往来等，在合并时已予抵销。母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

## 附注5 主要税项

- 1、增值税：本公司为小规模纳税人商品销售收入适用增值税，税率 6%；
- 2、城建税： 7%
- 3、教育费附加： 3%
- 5、所得税： 25%

## 附注6 控股子公司及合营企业

### 6.1 控股子公司及合营企业基本情况

公司名称	注册地址	经营范围	注册资本	本公司 投资额	直接 持股 比例 (%)	间接 持股 比例 (%)	持股 合计 (%)	是否 合并
北京际恒华夏广告有限公司	北京市朝阳区光 华路9号世贸商业 中心C座1502	广告、公关	5000万元	4800万元	96.00		96.00	是
北京际恒华夏广告 有限公司的子公司 北京市金海庄园商 业有限公司	北京市海淀区中 关村南大街18号 办公楼B座0601室	图书、期刊销 售	3000万元	2700万元	86.40		86.40	是

### 6.2 会计报表合并范围

本报告期内纳入合并会计报表的子公司及孙公司：北京际恒华夏广告有限公司、北京市金海庄园商业有限公司。



## 附注7 财务报表主要项目注释

## 7.1 货币资金

项 目	2008.11.30	2007.12.31
现金	80,449.73	
银行存款	113,334.23	
合计	193,783.96	

## 7.2 应收账款

## 7.2.1 按账龄分类:

账龄	2008.11.30			2007.12.31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
一年以内	337,844.18	100.00				
一至二年						
二至三年						
三年以上						
合 计	337,844.18	100.00				

## 7.2.2 按信用风险分类:

类别	2008.11.30			2007.12.31		
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备金额	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备金额
单项金额重大的应收款						
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该项组合风险较大的应收款						
其他不重大应收款	337,844.18	100.00				
合 计	337,844.18	100.00				

本公司根据自身情况和行业特点，确定单笔应收账款金额 100 万元以上属于单项金额重大的应收款；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该项组合风险较大的应收款以帐龄较长为标准确定。

7.2.3 应收账款中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项。

7.2.4 应收账款期末余额中无应收关联公司款项。

### 7.3 预付款项

7.3.1 按账龄分类：

项目	<u>2008.11.30</u>		<u>2007.12.31</u>	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
预付账款	93,000,000.00	100.00		
合 计	93,000,000.00	100.00		

7.3.2 预付账款明细

项目	<u>2008.11.30</u>		<u>2007.12.31</u>	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
好莱坞想象工程公司	65,000,000.00	69.89		
海南新锐商业机器有限公司	28,000,000.00	30.11		
合 计	93,000,000.00	100.00		

注：（1）期末预付账款余额中对好莱坞想象工程公司的预付款项其中5000万元为本公司与好莱坞幻想工程公司就《人鱼帝国》影片合作项目支付的一期投入资金，其中 1500万元为本公司的子公司北京际恒华夏广告有限公司与好莱坞想象工程公司就电影《人鱼帝国》商务代理合作项目支付的随片广告代理费用，上述款项6500万元本公司已汇入好莱坞想象工程公司在中国境内的指定账户北京枫丹丽舍科技有限公司。

（2）期末预付账款余额中2800万元为鼎盛亚太国际投资（北京）有限公司代本公司支付的与海南新锐商业机器有限公司自动售刊机委托开发生产项目款项。

7.3.3 预付款项期末余额中无预付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项。

7.3.4 预付款项期末余额中无预付关联方款项。

### 7.4 其他应收款

7.4.1 按账龄分类：

账龄	<u>2008.11.30</u>	<u>2007.12.31</u>
----	-------------------	-------------------

	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
一年以内	6,496,819.50	100.00				
一至二年						
二至三年						
三年以上						
<b>合 计</b>	<b>6,496,819.50</b>	<b>100.00</b>				

## 7.4.2 按信用类别分类:

类别	2008.11.30			2007.12.31		
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备金额	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备金额
单项金额重大的其他应收款	5,370,669.50	82.67				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该项组合风险较大的其他应收款						
其他不重大其他应收款	1,126,150.00	17.33				
<b>合 计</b>	<b>6,496,819.50</b>	<b>100.00</b>				

本公司根据自身情况和行业特点，确定单笔应收账款金额100万元以上属于单项金额重大。

注：期末其他应收款余额主要为鼎盛亚太国际投资（北京）有限公司代本公司支付的本公司与海南兴源电子开发有限公司就该公司拥有的海南凯迪网络资讯有限公司的股权转让事宜预付的股权转让款500万元，现尚未办理工商变更登记手续。

7.4.3 期末余额中无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项。

7.4.4 其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

## 7.5 存 货

类 别	2008.11.30		2007.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备

原材料

类 别	<u>2008.11.30</u>		<u>2007.12.31</u>	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
库存商品	463,376.17			
在产品				
<b>合 计</b>	<b>463,376.17</b>			

期末存货未发现存在减值的迹象，未计提存货跌价准备。

#### 7.6 固定资产及累计折旧

项 目	<u>2007.12.31</u>	本期增加	本期减少	<u>2008.11.30</u>
固定资产原值				
房屋建筑物				
机器设备				
运输设备		233,500.00		233,500.00
办公设备		744,056.00		744,056.00
仪器仪表				
其他设备		1,259,800.00		1,259,800.00
合 计		2,237,356.00		2,237,356.00
累计折旧				
房屋建筑物				
机器设备				
运输设备		36,970.83		36,970.83
办公设备		82,582.60		82,582.60
仪器仪表				
其他设备		199,407.13		199,407.13
合 计		318,960.56		318,960.56
固定资产净值		1,918,395.44		1,918,395.44
固定资产减值准备				
固定资产净额		1,918,395.44		1,918,395.44

## 7.7 无形资产

项 目	<u>2007.12.31</u>	本期增加	本期减少	<u>2008.11.30</u>
软件		356,846.95	32,710.95	324,136.00
财务软件		15,900.00	265.00	15,635.00
财务软件		15,900.00	15,900.00	
合计		388,646.95	48,875.95	339,771.00

## 7.8 商誉

项目	<u>2007.12.31</u>	本期增加	本期摊销	<u>2008.11.30</u>
商誉		57,284.92		57,284.92
合计		57,284.92		57,284.92

注：本公司的子公司北京际恒华夏广告有限公司9月1日出资2700万元取得北京市金海庄园商业有限公司90%股权，合并日北京市金海庄园商业有限公司的净资产为2,936,350.09元，因为非同一控制下的企业合并，产生商誉57,284.92元

## 7.9 长期待摊费用

项目	<u>2007.12.31</u>	本期增加	本期摊销	<u>2008.11.30</u>
装修费		381,733.32		381,733.32
合计		381,733.32		381,733.32

## 7.10 应付账款

项 目	<u>2008.11.30</u>	<u>2007.12.31</u>
应付账款	26,500.00	

7.10.1 应付账款期末余额中无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项。

7.10.2 应付账款期末余额中无应付关联公司款项。

## 7.11 预收款项

项 目	<u>2008.11.30</u>	<u>2007.12.31</u>
预收账款	645,358.27	

## 7.12 应付职工薪酬

项 目	<u>2007.12.31</u>	本期增加	本期减少	<u>2008.11.30</u>
工资、奖金、津贴和补贴		1,723,589.97	1,531,216.19	192,373.78
职工福利费		24,423.50	21,931.50	2,492.00
社会保险费				
1、基本养老保险费				
2、失业保险费				
3、工伤保险费				
4、医疗保险费		1,518.96	1,518.96	
5、生育保险费				
住房公积金				
工会经费和职工教育经费				
因解除劳动关系给与的补偿				
其他				
其中：以现金结算的股份支付				
<b>合 计</b>		<b>1,749,532.43</b>	<b>1,554,666.65</b>	<b>194,865.78</b>

## 7.13 应交税费

项 目	<u>2008.11.30</u>	<u>2007.12.31</u>
城市维护建设税	2,093.29	
教育费附加	897.13	
应交个人所得税	135,121.96	
增值税	29,904.20	
所得税		
<b>合 计</b>	<b>168,016.58</b>	

## 7.14 其他应付款

项 目	<u>2008.11.30</u>	<u>2007.12.31</u>
<b>其他应付款</b>	<b>702,350.09</b>	

7.14.1 其他应付款期末余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项。

7.14.2 其他应付款期末余额中应付关联方钱中华款项余额 400,000.00 元，占期末其他应付款余额的 56.95%。

#### 7.15 实收资本

投资者名称	股权比例 (%)	2008.11.30	2007.12.31
华夏建通科技开发股份有限公司	90.00	90,000,000.00	
世信科技发展有限公司	10.00	10,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>100.00</b>	<b>100,000,000.00</b>	

本公司由华夏建通科技开发股份有限公司、世信科技发展有限公司共同出资设立，注册资本为 10,000 万元，其中华夏建通科技开发股份有限公司出资 9,000 万元，占注册资本的 90%；世信科技发展有限公司出资 1,000 万元，占注册资本的 10%。以上资本额业经北京正大会计师事务所审验，并出正大验字（2008）第 B627 号验资报告。

#### 7.16 未分配利润

项 目	2008.11.30	2007.12.31
净利润	-3,405,861.22	
加：年初未分配利润		
减：提取法定盈余公积金		
其他		
年末未分配利润	-3,405,861.22	

#### 7.17 营业收入及营业成本

项 目	2008 年度 1-11 月		2007 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
书刊销售	265,948.40	213,673.37		
<b>合 计</b>	<b>265,948.40</b>	<b>213,673.37</b>		

#### 7.18 营业税金及附加

项目	2008 年 1-11 月	2007 年度
城建税	744.65	

项目	2008年1-11月	2007年度
教育费附加	319.14	
合 计	1,063.79	

#### 7.19 财务费用

项 目	2008年度1-11月	2007年度
利息支出		
减：利息收入	11,290.35	
手 续 费	913.20	
汇兑损益		
合 计	-10,377.15	

#### 7.20 现金流量表

##### 7.18.1 现金流量表补充资料

项 目	2008年1-11月
1、将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-3,405,861.22
加：资产减值准备	
少数股东损益	-135,856.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	133,820.82
无形资产摊销	31,033.60
长期待摊费用摊销	231,952.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失（减：收益）	
财务费用	
投资损失（减：收益）	-2,001.28
递延所得税资产减少（减：增加）	
递延所得税负债（减：减少）	
存货的减少（减：增加）	-1,174.51
经营性应收项目的减少（减：增加）	-99,834,663.68



项 目	2008年1-11月
经营性应付项目的增加(减:减少)	1,487,996.79
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-101,494,753.31
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	193,783.96
减:现金的期初余额	
加:现金等价物的期末余额	
减:现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	193,783.96

#### 附注8 母公司财务报表主要注释

##### 8.1 其他应收款

###### 8.1.1 按帐龄分类:

账龄	2008.11.30			2007.12.31		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
一年以内	285,028.64	100.00				
一至二年						
二至三年						
三年以上						
合 计	285,028.64	100.00				

###### 8.1.2 按信用类别分类:

类别	2008.11.30			2007.12.31		
	账面余额	占总额比 例(%)	坏账准备 金额	账面余额	占总额比 例(%)	坏账准备 金额
单项金额重大的应收款						

单项金额不重大但按信用  
风险特征组合后该项组合  
风险较大的应收款

其他不重大应收款	285,028.64	100.00
<b>合 计</b>	<b>285,028.64</b>	<b>100.00</b>

本公司根据自身情况和行业特点，确定单笔应收账款金额100万元以上属于单项金额重大。

8.1.3 期末余额中无应收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项。

8.1.4 其他应收款期末余额中应收关联方北京际恒华夏广告有限公司款项279,728.64元，占期末其他应收款余额的56.95%。

## 8.2 长期股权投资

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.11.30
成本法核算		48,000,000.00		48,000,000.00
权益法核算：				
其中：投资成本				
损益调整				
长期股权投资合计		48,000,000.00		48,000,000.00
长期投资减值准备				
长期股权投资		48,000,000.00		48,000,000.00

### 8.2.1 在被投资单位持股比例与表决权的说明

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>本企业持股比例</u>	<u>本企业在被投资 单位表决权比例</u>
北京际恒华夏广 告有限公司	北京市	广告、公关	96.00%	96.00%

## 附注9 关联方关系及其交易

### 9.1 存在控制关系的关联方关系

企 业 名 称	与本企业关系
---------	--------

企业名称	与本企业关系
华夏建通科技开发股份有限公司	控股股东
北京际恒华夏广告有限公司	子公司
北京市金海庄园商业有限公司	孙公司

## 9.2 不存在控制关系的关联方关系

企业名称	与本企业关系
钱中华	法定代表人
世信科技发展有限公司	参股股东

## 9.3 关联方往来款项

### 9.3.1 其他应付款

企业名称	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.11.30
钱中华		400,000.00		400,000.00
合计		400,000.00		400,000.00

## 附注10 或有事项

截止2008年11月30日，本公司无其他应予披露而未披露的或有事项。

## 附注11 承诺事项

截止2008年11月30日，本公司无其他应予披露而未披露的承诺事项。

## 附注12 资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无其他应予披露而未予披露的资产负债表日后事项。

## 附注13 其他重要事项

截止2008年11月30日，本公司无其他应予披露而未予披露的重要事项。

北京华夏星空传媒科技有限公司

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

北京卓越房地产开发有限公司

DBC 加州小镇商铺项目

# 资产评估报告书

长评字(2008)第 8255 号

北京长城资产评估有限责任公司

中国·北京

二〇〇八年十二月

北京卓越房地产开发有限公司 DBC 加州小镇商铺项目

# 资产评估报告书

## 目 录

资产评估报告书声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	1
资产评估报告书正文 .....	3
一、    委托方、产权持有者 .....	3
二、    评估目的 .....	4
三、    评估对象和评估范围 .....	4
四、    价值类型及其定义 .....	4
五、    评估基准日 .....	4
六、    评估依据 .....	4
七、    评估方法 .....	6
八、    评估程序实施过程和情况 .....	7
九、    评估假设 .....	8
十、    评估结论 .....	9
十一、   特别事项说明 .....	9
十二、   评估报告使用限制说明 .....	9
十三、   评估报告提出日期 .....	10

## 资产评估报告书附件

- 1、北京卓越房地产开发有限公司营业执照复印件
- 2、房屋所有权证
- 3、委托方及产权所有者承诺函
- 4、注册资产评估师资格证书复印件
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、资产评估机构营业执照复印件

## 资产评估报告书声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师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。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 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。
5. 注册资产评估师及本公司具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
6. 注册资产评估师本人及业务助理人员已对评估对象进行了现场勘查。
7. 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，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其评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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和相关当事方的责任。
9. 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。
10. 评估资产报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

北京长城资产评估有限责任公司

中国·北京

2008年12月12日

## 资产评估报告书摘要

### 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及资产评估结果成立的假设和前提、正确评价资产评估结果，请您认真阅读资产评估报告书全文。

北京长城资产评估有限责任公司接受华夏建通科技开发股份有限公司的委托，对北京卓越房地产开发有限公司拟资产置换进行评估，以评估后该资产价值作为本次拟资产置换的价值参考依据。

本次评估采用市场法。

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观和公正的原则及必要的评估程序，北京长城资产评估有限责任公司对委估资产采用市场法进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2008 年 11 月 30 日持续经营的前提下，委估资产价值 3,623.00 万元。

本报告所揭示的评估结论仅对北京卓越房地产开发有限公司及其他投资者拟资产置换项目有效，使用有效期自 2008 年 11 月 30 日起，有效期一年。



(此页无正文)

资产评估机构名称：北京长城资产评估有限责任公司

评估机构法人代表：黄承华

注册资产评估师：张敬红

注册资产评估师：孟利

2008年12月12日

北京卓越房地产开发有限公司 DBC 加州小镇商铺项目

# 资产评估报告书正文

长评字(2008)第 8255 号

北京长城资产评估有限责任公司接受华夏建通科技开发股份有限公司的委托,根据国家相关法律、法规和资产评估准则的有关规定,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对北京卓越房地产开发有限公司及其他投资者拟资产置换所涉及的房产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证,根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件发表专业意见。目前资产评估工作业已结束,现谨将资产评估结果报告如下:

## 一、委托方、产权持有者

委 托 方: 华夏建通科技开发股份有限公司

产权持有者: 北京卓越房地产开发有限公司

### 企业概况:

产权持有者: 北京卓越房地产开发有限公司

法定地址: 北京市通州区梨园镇工业区 100 号

注册资金: 3000 万元人民币

公司类型: 有限责任公司

法定代表人: 蒋民

经营范围: 开发、建设、出租、出售在通州区梨园镇原紫气阁润家园 C、D 地块规划确定的用地范围内的房屋及其物业管理。\*\*\*

## 二、评估目的

北京卓越房地产开发有限公司拟资产置换,为此北京长城资产评估有限责任公司接受华夏建通科技开发股份有限公司的委托,对上述经济行为所涉及的房产价值进行评估,以便为上述经济行为提供参考价值依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为北京卓越房地产开发有限公司的位于 DBC 加州小镇的 17 处商铺,总建筑面积 2352.61 平方米。(具体以资产占有方填报的评估申报表为准)

## 四、价值类型及其定义

依据《资产评估准则——基本准则》价值类型基本分为市场价值和除市场价值以外的价值(也称非市场价值)。本评估项目为北京卓越房地产开发有限公司及其他投资者拟资产置换而涉及的房产提供参考价值依据。本次评估的价值类型为持续经营前提下的市场价值。

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。

## 五、评估基准日

评估基准日为:2008 年 11 月 30 日。

2008 年 11 月 30 日为与评估目的的实现日较接近,经与委托方共同协商,确定选取 2008 年 11 月 30 日为评估基准日。

本报告的一切取价标准均为评估基准日的有效价格。

## 六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的依据为:

### （一）评估法律依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）（参照）；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]第 36 号）（参照）；
- 3、《资产评估操作规范意见》（试行）（中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布）；
- 4、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91 号）；
- 5、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
8. 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（财企[2004]20 号）；
9. 国家及有关部委颁发的有关财务、会计、税收方面的法规及政策。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企【2004】20 号）；
2. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2007】189 号）；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003 年）；
4. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财评字【1999】91 号）；
5. 财政部《资产评估报告基本内容与格式的补充规定》（财评字【1999】302 号）；
6. 《资产评估操作规范意见(试行)》（中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布）。

### （三）评估权属依据

房屋所有权证

### （四）评估取价依据

- 1、常用房屋建筑工程技术经济指标；
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、资产评估“固定资产经济寿命年限表”；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》、《资产评估业务手册》；
- 5、市场调查资料。

## 七、评估方法

DBC 加州小镇商铺为商业用房，可用于出租也可用于销售，本次评估以评估基准日该地区的市场价格为基础，采用市场比较法，具体公式及评估方法如下：

市场比较法是指：参照北京市已有的房地产交易项目，选择与委估房地产相同交易条件、相邻区域、相似环境、相同结构、相同用途的近期房产交易项目作为参照物，根据委估资产与参照物的状态，将区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等差异进行比较和修正，进而评估出委估房地产的市场比准价格和总价值。

计算公式：

委估房地产的比准价格=参照案例的交易价格×交易时间修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

选择上述评估方法的理由是：

1. 委托评估的房地产以出售或出租为目的，委估房产及周边有近期交易案例。

2. 评估基准日后至评估报告有效期内，估计国家宏观经济政策和行业产业政策无较大变动，国际国内政治经济形势基本稳定，北京地区经济形势和房地产价

格无较大变动，评估方法对评估结果无明显影响。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

### （一）明确评估业务基本事项

具体包括：资产占有方和相关当事方基本状况、资产评估目的、评估对象基本状况、价值类型及定义、资产评估基准日、资产评估限制条件和重要假设以及其他需要明确的重要事项。

### （二）签订资产评估业务约定书

签订资产评估业务约定书具体包括：资产评估机构和委托方名称、资产评估目的、资产评估对象、资产评估基准日、出具资产评估报告的时间要求、资产评估报告使用范围、资产评估收费、双方的权利、义务及违约责任、签约时间以及双方认为应当约定的其他重要事项。

### （三）编制资产评估计划

根据资产评估目的、资产评估对象状况；资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程序；评估对象的性质、行业特点、发展趋势；资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况；相关资料收集状况；资产占有方过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性以及资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况编制资产评估计划。

### （四）现场调查

1、听取委托方对委估资产的介绍，查看委托方提供的评估所需文件资料，提出需提供的资料清单。

2、了解委估房产功能、装修情况、周边环境、交通状况。

3、了解委估房产及周边相似楼盘售价，并与委估房产进行对比。

### （五）收集评估资料

开展市场调研、询价工作。

### （六）评定估算

收集分析评估资料，确定评估方法，开展市场调研、询价工作，计算评估值。

#### （七）编制和提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿，根据委托方意见，进行必要的修改，在经委托方确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

#### （八）工作底稿归档

### 九、评估假设

本次评估建立在如下假设前提条件基础上，评估结论是在如下假设条件成立的前提下得出的。评估报告的使用者在使用本报告时应充分考虑这些假设条件对评估结果的影响。

（一）假设国民经济始终保持可持续发展，国家宏观经济形势、产业政策及外部经济环境无较大变动。

（二）假设国家货币政策、税收政策、会计政策、房地产租赁等相关产业政策和投融资环境无较大的变动。

（三）假设没有破坏性的灾害事件发生，包括自然灾害和人为因素破坏。

（四）假设北京地区房地产市场价格和租金价格无较大变动。

（五）假设被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件允许的范围内出于正常、合理、合法的运营、使用及维护；委托评估方出具的承诺函，提供的土地使用权资料，提供的租赁合同等评估资料均真实客观、准确完整、合法有效。

（六）假设资产占有方对纳入评估范围的资产拥有完整的所有权，保持现有用途不变继续使用；不考虑抵押、担保、未决诉讼等产权限制和或有资产、或有负债等（非评估人员执业能力和专业判断所能发表意见）因素对评估结果的影响。

（七）假定纳入评估范围的资产在评估报告有效期内的建造技术、建造成本、收益水平、净收益的影响因素没有较大的变动。

## 十、 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后,委估标的于评估基准日评估值为人民币叁仟陆佰贰拾叁万元(人民币:36,230,000.00元)。

评估结果有效期内,若资产数量和价格标准发生变化,并对资产评估价值产生明显影响时,委托方应重新聘请评估机构确定评估价。

## 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):

1. 评估结论是北京长城资产评估有限公司出具的,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。

2. 由北京卓越房地产开发有限公司提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、资产明细及其他有关资料,是编制本报告的基础。委托方、资产占有方和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3. 根据中注协会协[2003]18号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定,注册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,对评估对象法律权属确认或发表意见不在注册资产评估师的执业范围;

4. 对委估资产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已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任;

5. 本次评估,评估对象的建筑面积来源于房屋所有权证上的面积,我们未进行实际测量,可能存在误差,我们并不改变现有的评估结论。

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、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途;



2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 评估结论的有效使用期限

根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日2008年11月30日起计算，至2009年11月29日止。当评估目的在有效期内实现时，可以评估结论作为北京卓越房地产开发有限公司拟资产置换参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2008年12月12日。

谨此报告

(此页无正文)

资产评估机构名称：北京长城资产评估有限责任公司

评估机构法人代表：黄承华

注册资产评估师：张敬红

注册资产评估师：孟利

2008年12月12日

## 资产评估报告书附件

重要声明:

## 关于《资产评估报告书附件》 使用范围的声明

本资产评估报告书附件仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，附件的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

北京长城资产评估有限责任公司

中国·北京

2008年12月12日

北京天地嘉利房地产开发有限公司龙腾文化大厦部分经营权项目

# 资产评估报告书

长评字(2008)第 8254 号

北京长城资产评估有限责任公司

中国·北京

二〇〇八年十二月

# 资产评估报告书

## 目 录

资产评估报告书声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	1
资产评估报告书正文 .....	3
一、    委托方、产权持有者 .....	3
二、    评估目的 .....	4
三、    评估对象和评估范围 .....	4
四、    价值类型及其定义 .....	4
五、    评估基准日 .....	4
六、    评估依据 .....	4
七、    评估方法 .....	6
八、    评估程序实施过程和情况 .....	7
九、    评估假设 .....	8
十、    评估结论 .....	9
十一、   特别事项说明 .....	9
十二、   评估报告使用限制说明 .....	10
十三、   评估报告提出日期 .....	10

## 资产评估报告书附件

- 1、北京天地嘉利房地产开发有限公司营业执照复印件
- 2、建设工程规划许可证
- 3、委托方及产权所有者承诺函
- 4、注册资产评估师资格证书复印件
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、资产评估机构营业执照复印件

## 资产评估报告书声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师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。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 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。
5. 注册资产评估师及本公司具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
6. 注册资产评估师本人及业务助理人员已对评估对象进行了现场勘查。
7. 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，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其评估对象可实现价格的保证。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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和相关当事方的责任。
9. 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。
10. 评估资产报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

北京长城资产评估有限责任公司

中国·北京

2008年12月12日



## 资产评估报告书摘要

### 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及资产评估结果成立的假设和前提、正确评价资产评估结果，请您认真阅读资产评估报告书全文。

北京长城资产评估有限责任公司接受华夏建通科技开发股份有限公司的委托，对北京天地嘉利房地产开发有限公司拟资产置换进行评估，以评估后该资产价值作为本次拟资产置换的价值参考依据。

本次评估采用收益现值法。

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观和公正的原则及必要的评估程序，北京长城资产评估有限责任公司对委估资产采用收益现值法进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2008 年 11 月 30 日持续经营的前提下，委估资产价值 11,448.30 万元。

本报告所揭示的评估结论仅对北京天地嘉利房地产开发有限公司及其他投资者拟资产置换项目有效，使用有效期自 2008 年 11 月 30 日起，有效期一年。

(此页无正文)

资产评估机构名称：北京长城资产评估有限责任公司

评估机构法人代表：黄承华

注册资产评估师：张敬红

注册资产评估师：孟利

2008年12月12日

北京天地嘉利房地产开发有限公司龙腾文化大厦部分经营权项目

# 资产评估报告书正文

长评字(2008)第 8254 号

北京长城资产评估有限责任公司接受华夏建通科技开发股份有限公司的委托，根据国家相关法律、法规和资产评估准则的有关规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对北京天地嘉利房地产开发有限公司及其他投资者拟资产置换所涉及的房产经营权进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件发表专业意见。目前资产评估工作业已结束，现谨将资产评估结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有者

委 托 方：华夏建通科技开发股份有限公司

产权持有者：北京天地嘉利房地产开发有限公司

### 企业概况：

产权持有者：北京天地嘉利房地产开发有限公司

法定地址：北京市平谷区马昌营镇天井大街甲 2 号

注册资金：1000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

法定代表人：付文丽

经营范围：房地产开发及商品房销售；房地产信息咨询（中介除外）、物业管理；销售建筑材料、装饰材料、金属材料、化工产品（不含化学危险品）\*\*\*

## 二、评估目的

北京天地嘉利房地产开发有限公司拟资产置换,为此北京长城资产评估有限责任公司接受华夏建通科技开发股份有限公司的委托,对上述经济行为所涉及的房产经营权价值进行评估,以便为上述经济行为提供参考价值依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为北京天地嘉利房地产开发有限公司的房产经营权。具体为北京市顺义区后沙峪镇龙腾文化大厦(暂定名)76%建筑面积(地上10,178.58M<sup>2</sup>及地下58个停车位)的永久使用权及收益权。

## 四、价值类型及其定义

依据《资产评估准则——基本准则》价值类型基本分为市场价值和市场价值以外的价值(也称非市场价值)。本评估项目为北京天地嘉利房地产开发有限公司及其他投资者拟资产置换而涉及的房产经营权提供参考价值依据。本次评估的价值类型为持续经营前提下的市场价值。

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。

## 五、评估基准日

评估基准日为:2008年11月30日。

2008年11月30日为与评估目的的实现日较接近,经与委托方共同协商,确定选取2008年11月30日为评估基准日。

本报告的一切取价标准均为评估基准日的有效价格。

## 六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的依据为:

### （一）评估法律依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）（参照）；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]第 36 号）（参照）；
- 3、《资产评估操作规范意见》（试行）（中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布）；
- 4、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91 号）；
- 5、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
8. 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（财企[2004]20 号）；
9. 国家及有关部委颁发的有关财务、会计、税收方面的法规及政策。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企【2004】20 号）；
2. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2007】189 号）；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003 年）；
4. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财评字【1999】91 号）；
5. 财政部《资产评估报告基本内容与格式的补充规定》（财评字【1999】302 号）；
6. 《资产评估操作规范意见(试行)》（中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布）。

### （三）评估权属依据

1. 联合开发合作协议；
2. 建设工程规划许可证；

### （四）评估取价依据

- 1、常用房屋建筑工程技术经济指标；
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、资产评估“固定资产经济寿命年限表”；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》、《资产评估业务手册》；
- 5、市场调查资料。

## 七、评估方法

采用收益现值法进行评估，具体公式及评估方法如下：

$$\text{评估价值} = a_1/(1+r) + a_2/(1+r)^2 + \dots + a_n/(1+r)^n$$

**a:** 净租金的确定

净租金等于租金收入减相关税金、维修费、管理费、上缴国家的土地收益等支出后的余额。租金收入参考已签署的租赁合同与周边客观合理租金综合确定。

**r:** 折现率的确定

折现率等于无风险报酬率加风险报酬率。无风险报酬率即安全利率，本次选取五年期的国债复合利率 5.00% 作为安全利率。风险报酬率，即在考虑行业风险、经营风险、财务风险、利率风险、通胀风险的基础上，分析宏观经济形势、地区经济形势、行业（公建、办公楼租赁）特点、相关的行业产业政策，依据估价对象所处地区现在和未来的经济状况、房地产市场发育状况、物价指数状况以及估价对象的用途，需求程度等综合确定风险报酬率为 3.5%，最后取整确定本项目的折现率为 8.5%。

**n:** 收益年限的确定

本次评估根据评估对象的剩余经济寿命年限作为收益年限，经济寿命年限一般不长于建筑物的设计使用年限。

选择上述评估方法的理由是：

1. 委托评估的房地产以出租为目的，合同期间内其收益水平无较大变动，具备采用收益现值法的评估条件。

2. 评估基准日后至评估报告有效期内，估计国家宏观经济政策和行业产业政策无较大变动，国际国内政治经济形势基本稳定，北京地区经济形势和房地产价格无较大变动，评估方法对评估结果无明显影响。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）明确评估业务基本事项

具体包括：资产占有方和相关当事方基本状况、资产评估目的、评估对象基本状况、价值类型及定义、资产评估基准日、资产评估限制条件和重要假设以及其他需要明确的重要事项。

### （二）签订资产评估业务约定书

签订资产评估业务约定书具体包括：资产评估机构和委托方名称、资产评估目的、资产评估对象、资产评估基准日、出具资产评估报告的时间要求、资产评估报告使用范围、资产评估收费、双方的权利、义务及违约责任、签约时间以及双方认为应当约定的其他重要事项。

### （三）编制资产评估计划

根据资产评估目的、资产评估对象状况；资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度；评估对象的性质、行业特点、发展趋势；资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况；相关资料收集状况；资产占有方过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性以及资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况编制资产评估计划。

### （四）现场调查

1、听取委托方对委估房产的介绍，查看委托方提供的评估所需文件资料，提出需提供的资料清单。

2、了解委估房产功能、装修情况、周边环境、交通状况。

3、了解委估房产周边相似楼盘售价、租金，并与委估房产进行对比。

#### （五）收集评估资料

开展市场调研、询价工作。

#### （六）评定估算

收集分析评估资料，确定评估方法，开展市场调研、询价工作，计算评估值。

#### （七）编制和提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿，根据委托方意见，进行必要的修改，在经委托方确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

#### （八）工作底稿归档

### 九、评估假设

本次评估建立在如下假设前提条件基础上，评估结论是在如下假设条件成立的前提下得出的。评估报告的使用者在使用本报告时应充分考虑这些假设条件对评估结果的影响。

（一）假设国民经济始终保持可持续发展，国家宏观经济形势、产业政策及外部经济环境无较大变动。

（二）假设国家货币政策、税收政策、会计政策、房地产租赁等相关产业政策和投融资环境无较大的变动。

（三）假设没有破坏性的灾害事件发生，包括自然灾害和人为因素破坏。

（四）假设北京地区房地产市场价格和租金价格无较大变动。

（五）假设被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件允许的范围内出于正常、合理、合法的运营、使用及维护；委托评估方出具的承诺函，提供的与委估资产相关的评估资料均真实客观、准确完整、合法有效。



(六) 假设资产占有方对委估资产保持现有用途不变继续使用；不考虑抵押、担保、未决诉讼等产权限制和或有资产、或有负债等（非评估人员执业能力和专业判断所能发表意见）因素对评估结果的影响。

(七) 假定纳入评估范围的资产在评估报告有效期内的建造技术、建造成本、收益水平、净收益的影响因素没有较大的变动。

## 十、 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，委估标的于评估基准日评估值为人民币壹亿壹仟肆佰肆拾捌万叁仟元（人民币：**114,483,000.00元**）。

评估结果有效期内，若资产数量和价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应重新聘请评估机构确定评估价。

## 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):

1. 评估结论是北京长城资产评估有限公司出具的，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。

2. 由北京天地嘉利房地产开发有限公司提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方、资产占有方和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3. 根据中注协会协[2003]18号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在注册资产评估师的执业范围；

5. 对委估资产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已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

6. 本次评估涉及的土地使用权类型为划拨，地类（用途）为文、体、娱，使用权面积为 3800 平方米；

7. 本次评估，评估对象的建筑面积来源于建设工程规划许可证上的面积，我们未进行实际测量，可能存在误差，我们并不改变现有的评估结论。

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、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 评估结论的有效使用期限

根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日2008年11月30日起计算，至2009年11月29日止。当评估目的在有效期内实现时，可以评估结论作为北京天地嘉利房地产开发有限公司拟资产置换参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2008年12月12日。

谨此报告

(此页无正文)

资产评估机构名称：北京长城资产评估有限责任公司

评估机构法人代表：黄承华

注册资产评估师：张敬红

注册资产评估师：孟利

2008年12月12日

## 资产评估报告书附件

重要声明:

## 关于《资产评估报告书附件》 使用范围的声明

本资产评估报告书附件仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，附件的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

北京长城资产评估有限责任公司

中国·北京

2008年12月12日