

北京

中粮地产成都有限公司拟收购成都硕泰丽都

地产开发有限公司股权项目

评估报告

中企华评报字[2013]第 3302 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年七月三十一日



## 目 录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 .....                      | 2  |
| 摘 要 .....                            | 3  |
| 评估报告正文 .....                         | 5  |
| 一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 ..... | 5  |
| 二、 评估目的 .....                        | 8  |
| 三、 评估对象和评估范围 .....                   | 8  |
| 四、 价值类型及其定义 .....                    | 9  |
| 五、 评估基准日 .....                       | 9  |
| 六、 评估依据 .....                        | 9  |
| 七、 评估方法 .....                        | 11 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....             | 14 |
| 九、 评估假设 .....                        | 16 |
| 十、 评估结论 .....                        | 16 |
| 十一、 特别事项说明 .....                     | 18 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 .....                 | 18 |
| 十三、 评估报告日 .....                      | 19 |
| 评估报告附件 .....                         | 20 |

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 摘 要

### 重要提示

本摘要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, 应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产成都有限公司(以下简称: 中粮成都)的委托, 根据有关法律、法规和资产评估准则, 遵循独立、客观、公正的原则, 采用公认的评估方法, 按照必要的评估程序, 对其股权收购行为涉及的成都硕泰丽都地产开发有限公司(以下简称: 硕泰丽都)股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的: 为中粮成都拟收购硕泰丽都的股权行为提供价值参考依据。

评估对象: 硕泰丽都股东全部权益的价值

评估范围: 为评估对象涉及的硕泰丽都在评估基准日经信永中和会计师事务所成都分所审计后的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债。其账面资产总额 58,891.40 万元, 总负债 20,073.02 万元, 净资产 38,818.38 万元。

评估范围的资产及负债, 与委托评估的范围一致, 与经信永中和会计师事务所成都分所审计后的结果一致。

评估基准日: 2013 年 5 月 31 日

价值类型: 市场价值

评估方法: 资产基础法(即成本法)

评估结论: 截止评估基准日, 企业的净资产账面价值为 38,818.38 万元。评估得出企业的股东全部权益评估值为 62,842.24 万元。评估结果与企业净资产账面价值比较, 增值 24,023.86 万元、增值率 61.89%。评估结果分类汇总详见下表:

## 评估结果分类汇总表

评估基准日: 2013 年 05 月 31 日

金额单位: 人民币万元

| 项目       |   | 账面价值      | 评估价值      | 增减值       | 增值率%         |
|----------|---|-----------|-----------|-----------|--------------|
|          |   | A         | B         | C=B-A     | D=C/A × 100% |
| 一、流动资产   | 1 | 58,845.06 | 82,868.78 | 24,023.72 | 40.83        |
| 二、非流动资产  | 2 | 46.34     | 46.48     | 0.14      | 0.30         |
| 其中: 固定资产 | 3 | 46.34     | 46.48     | 0.14      | 0.30         |
| 资产总计     | 4 | 58,891.40 | 82,915.26 | 24,023.86 | 40.79        |
| 三、流动负债   | 5 | 20,073.02 | 20,073.02 | -         | -            |
| 四、非流动负债  | 6 | 0.00      | 0.00      | -         | -            |
| 负债总计     | 7 | 20,073.02 | 20,073.02 | -         | -            |
| 净资产      | 8 | 38,818.39 | 62,842.24 | 24,023.86 | 61.89        |

本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考依据, 评估结论的使用有效期限自评估基准日 2013 年 5 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中粮地产成都有限公司拟收购成都硕泰丽都  
地产开发有限公司股权项目

评估报告正文

中粮地产成都有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司(简称: 我公司)接受贵公司的委托, 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(即成本法)的评估方法, 按照必要的评估程序, 对成都硕泰丽都地产开发有限公司股东全部权益在2013年5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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告的评估委托方为: 中粮地产成都有限公司; 被评估企业为: 成都硕泰丽都地产开发有限公司。

(一) 委托方简介

企业名称: 中粮地产成都有限公司(以下简称为: 中粮成都)

注册地址: 成都市武侯区西三环路一段8号

办公地址: 成都市武侯区西三环路一段8号

注册资本: 23500 万元

法定代表人: 周政

企业类型: 有限责任公司(法人独资)

设立时间: 2007 年 12 月 4 日

注册证号: 510107000392331

经营范围: 房地产投资与资产管理; 房地产开发经营; 房地产管理咨询; 物业管理; 自有房屋租赁; 酒店投资管理; 国内商务信息咨询; 科技信息咨询(以上经营范围国际法律法规规定限制的除外, 需许可证的凭许可证在有效期内经营)。

## (二) 被评估企业简介

企业名称: 成都硕泰丽都地产开发有限公司(简称: 硕泰丽都)

注册地址: 成都市武侯区二环路南四段丽都路6号

法定代表人: 彭庆邦

注册资本: 人民币 40,000 万元

注册证号: 510100400019643

企业类型: 有限责任公司(台港澳与境内合资)

成立日期: 2008年2月4日

经营范围: 房地产开发、经营(法律法规禁止及限制除外)。地块位置: 成都市武侯区红牌楼街办核桃村2、3组, 高新区肖家河街办核桃村1组; 地块面积: 29064.59平方米; 地块编号: WH09(252/211):2007-101。(以上经营范围凡涉及国家有关规定的从其规定)。

### 1. 历史沿革

硕泰丽都(曾用名“成都置信丽都地产开发有限公司”)是由硕泰有限公司(Time Master Limited, “硕泰公司”)与成都置信实业(集团)有限公司(置信实业)于2008年2月4日在中华人民共和国成都市注册成立的有限责任公司(台港澳与境内合资)。公司经营期限为20年。

硕泰丽都注册资本为人民币4亿元, 其中置信实业占1%, 硕泰公司占99%。根据基汇投资管理顾问有限公司(“基汇投资”)、硕泰公司及置信实业于2010年5月4日签订的《股权转让合同》, 硕泰公司及置信实业将其持有本公司60.84%及0.6145%的股权转让给基汇投资。经过上述股权转让, 基汇投资占硕泰丽都61.4545%的股权, 硕泰公司占硕泰丽都38.16%的股权, 置信实业占硕泰丽都0.3855%的股权。

根据硕泰丽都2010年12月14日的董事会决议, 置信实业将其持有硕泰丽都0.3855%的股权转让给硕泰公司, 转让后硕泰丽都的注册资本不变。上述股权转让完成后, 基汇投资占硕泰丽都61.4545%

的股权, 硕泰公司占硕泰丽都 38.5455%的股权。股权转让已获得相关部门的批准并完成相应工商变更登记手续。

经以上变更后, 硕泰丽都在评估基准的股东及其股权结构为:

| 股东             | 出资额(万元)  | 出资比例   |
|----------------|----------|--------|
| 成都基汇投资管理顾问有限公司 | 24580.59 | 61.45% |
| 硕泰有限公司         | 15419.41 | 38.55% |
| 合计             | 40,000   | 100%   |

## 2. 生产经营情况

硕泰丽都成立至今无房地产开发项目竣工和预售, 无任何营业收入, 一直处于亏损状况。

## 3. 资产、负债和财务状况

硕泰丽都自成立起至评估基准日。近几年的资产、负债和财务状况详见下表。

硕泰丽都近几年资产、负债情况如下:

资产负债表 (单位: 万元)

| 项目        | 2010年     | 2011年     | 2012年     | 2013年5月   |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 货币资金      | 144.17    | 143.50    | 54.59     | 1,694.67  |
| 其它应收款     | 4,458.15  | -         | 0.01      | 31.67     |
| 预付账款      | -         | -         | 30.00     | 24.44     |
| 存货        | 50,531.72 | 50,764.12 | 51,486.26 | 57,094.29 |
| 流动资产合计    | 55,134.04 | 50,907.62 | 52,470.86 | 58,845.06 |
| 固定资产原值    | 11.67     | 10.14     | 14.25     | 54.29     |
| 累计折旧      | 9.90      | 9.34      | 10.03     | 7.95      |
| 固定资产净值    | 1.78      | 0.80      | 4.22      | 46.34     |
| 非流动资产合计   | 1.78      | 0.80      | 4.22      | 46.34     |
| 总资产       | 55,135.81 | 50,908.43 | 52,475.08 | 56,936.43 |
| 应付账款      | 0.02      | 76.15     | -         | 5.69      |
| 应付职工薪酬    | 4.75      | 1.75      | 26.00     | 57.22     |
| 应交税费      | 12.78     | 0.05      | 2.23      | 2.71      |
| 其他应付款     | 15,500.00 | 11,303.16 | 13,325.76 | 20,007.40 |
| 负债合计      | 15,517.55 | 11,381.12 | 13,353.99 | 20,073.02 |
| 实收资本(或股本) | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 | 40,000.00 |
| 未分配利润     | -381.74   | -472.69   | -878.90   | -1,181.62 |

| 项目       | 2010 年    | 2011 年    | 2012 年    | 2013 年 5 月 |
|----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 母公司所有者权益 | 39,618.26 | 39,527.31 | 39,121.10 | 38,818.38  |
| 所有者权益合计  | 39,618.26 | 39,527.31 | 39,121.10 | 38,818.39  |
| 负债和所有者权益 | 55,135.81 | 50,908.43 | 52,475.08 | 56,936.43  |

### 损益表

(单位: 万元)

| 项目    | 2010 年  | 2011 年 | 2012 年  | 2013 年 1-5 月 |
|-------|---------|--------|---------|--------------|
| 营业收入  | -       | -      | -       | -            |
| 销售费用  | 0.48    | 17.51  | 166.06  | 178.15       |
| 管理费用  | 125.40  | 74.73  | 244.71  | 301.49       |
| 财务费用  | -1.64   | -1.23  | -4.56   | -4.56        |
| 营业利润  | 124.23  | -91.01 | -406.22 | -475.07      |
| 营业外收入 | 0.01    | 0.06   | -       | -            |
| 营业外支出 | 0.12    | -      | -       | -            |
| 利润总额  | -124.35 | -90.95 | -406.22 | 475.07       |
| 净利润   | -124.35 | -90.95 | -406.22 | 475.07       |

以上数据, 源于信永中和会计师事务所成都分所的财务审计报告及报表。

### (三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估企业及其股东和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用, 不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

根据《中粮地产成都公司总经理办公会议纪要》(2013 年 6 月 28 日), 中粮成都拟收购硕泰丽都股权。对此, 本次通过对硕泰丽都股东全部权益的价值进行评估, 为中粮成都实施以上经济行为提供价值参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据本次评估目的, 评估对象是硕泰丽都的股东全部权益价值。

## (二) 评估范围

评估范围是硕泰丽都的全部资产及负债, 包括硕泰丽都在评估基准日的流动资产、非流动资产和流动负债。其账面资产总额 58,891.40 万元, 总负债 20,073.02 万元, 净资产 38,818.38 万元。

其中, 硕泰丽都存货中房地产开发成本, 是目前在开发项目“丽都. 上城”所发生的土地购置费用、项目前期费用、主体建筑工程费、开发间接费等。项目计划 2013 年 1 月开工, 2015 年 12 月竣工。由于资金等原因项目主体工程目前仅处于基坑开挖阶段。

委托评估对象和范围与本次经济行为涉及的评估对象和范围一致, 并且经信永中和会计师事务所成都分所进行了审计。

## 四、 价值类型及其定义

根据评估目的, 确定本次评估对象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。

## 五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2013 年 5 月 31 日。此基准日是由评估委托方、被评估企业及参与项目的各中介服务机构共同协商确定的。

## 六、 评估依据

### (一) 经济行为依据

《中粮地产成都公司总经理办公会议纪要》(2013 年 6 月 28 日)。

### (二) 法律法规依据

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. 《中华人民共和国证券法》(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);

3. 《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);

4. 关于印发《中央企业资产评估项目核准工作指引》的通知(国资发产权[2010]71号);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)

7. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### (三) 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. 《企业会计准则—基本准则》(2006年财政部令第33号);

10. 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);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

12. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);

13. 《城镇土地估价规程》; (GB/T18508-2001);

14. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)。

15. 其他准则。

### (四) 权属依据

1. 土地使用权证;

2. 机动车行驶证;
3. 资产权属的其他产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
3. 企业提供的项目控规、详规批准文件及有关规划图纸;
4. 企业提供的土地购买及基本工程量调查表;
5. 企业提供的《规划设计条件书》;
6. 2009 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》
7. 《四川省工程造价信息》(2013 年第 5、6 期);
8. 《转发省发展改革委省财政厅关于调整成都市城市基础设施配套费标准的通知》(成发改收费[2013]21 号)
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考资料

1. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

### 七、 评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于硕泰丽都成立五年来一直没有营业收入，处于亏损状况，未来公司的收益无法预测，故不选择收益法；其次，类似房地产开发企业市场交易案例稀少，故不选择市场法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

### 资产基础法(成本法)

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

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、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信能全额收回的，按核实后的账面余额作为评估值。

预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

存货，为房地产开发成本。包括房地产开发项目的购地成本和发生的与开发项目有关的间接成本。本次对开发成本中的购地成本，根据其项目开发用地的土地证，按土地使用权采用市场比较法评估；对开发成本中的非土地类开发成本，由于企业已进行利息资本化，本次评估，我们以非土地类开发成本的账面值，来确认非土地类开发成本的评估值。

## 2. 非流动资产

评估范围涉及的非流动资产为设备类资产。

评估范围的设备类资产包括车辆和办公用电子设备, 本次主要采用成本法进行评估。基本评估公式为:

评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

①车辆的重置全价由购置价、购置附加税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。即:

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置价, 参照所在地同类款型车近期市场价格确定。

车辆购置税, 根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定, 本次按下式确定:

车辆购置税=购置价÷(1+17%)×适用购置税率

其他费用: 包括牌照费、验车费、手续费等, 本次根据该类费用的现行通常标准确定。

②电子设备通常为送货上门、买来即用。因此, 本次对电子设备以评估基准日同型号设备的市场购置价作为重置全价。对购置时间较早或目前市场已淘汰但仍在正常使用的电子设备, 参照同类设备的二手市场价直接确定其评估值。

### (2) 综合成新率的确定

①对于车辆, 主要依据国家颁布的车辆强制报废标准, 以车辆行驶里程法和现场勘察打分法两种方法进行定性或定量分析的基础上, 形成最终成新率。其中, 行驶里程成新率计算公式如下:

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

车辆现场勘察打分法主要是对车辆总体状况的一个现场勘查打分, 确定其成新率。

②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; 对于大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。计算公式如下:

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 负债

本次根据企业提供的负债申报明细表, 经评估人员查验、核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额后, 以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司评估人员, 于2013年7月1日至2013年7月31日, 对评估范围内的资产和负债进行了清查评估, 主要评估过程如下。

(一) 接受委托

2013年7月3日, 我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成协议, 并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目实际情况和资产分布的情况, 为了保证质量, 我们制定了资产评估现场工作计划和评估方案。

2. 组建评估团队

针对本项目实际情况和资产分布的情况, 我们组建了以项目经理为主的资产评估工作组。

3. 实施项目培训

(1) 对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作, 确保评估申报材料的质量, 我公司准备了企业培训

材料,对产权持有单位相关人员进行了培训,并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

## (2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估操作方案,我公司对项目组成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

## (三) 现场调查

根据企业提供的资产评估申报资料,评估人员于2013年7月1日至2013年7月5日,对企业申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实,对企业的财务、经营情况进行了系统调查。清查核实工作的具体过程如下。

### 1. 指导企业资产申报工作

项目组的评估人员,指导企业各职能部门的相关人员,在资产自查的基础上,按照我公司评估项目组提供的资产申报明细表、资产状况调查表及其填写要求,进行逐一登记填报;同时,指导企业按评估项目组提交的评估资料清单,准备评估所需的相关资料。

### 2. 审查和完善资产评估明细表

评估人员根据初步了解评估范围的资产情况、查阅企业提供的有关信息资料,对企业的资产申报明细表进行审查,检查有无申报资产项目不明、重漏和资产信息存在明显缺失的情况,并根据执业经验及掌握的有关信息,对资产申报明细表进行完善。

### 3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

#### 4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地清查结果, 进一步完善资产申报明细表, 使纳入评估范围的资产账、表相符, 资产特征信息完整、无误。

#### 5. 查验权属资料

对评估范围内的资产权属文件进行查验, 对权属手续不齐、产权不清的, 提请企业核实和补充、或出具相应的权属情况说明。

#### 6. 收集作价资料

在企业各职能部门的相关人员协助下, 对评估范围涉及的往来款、银行存款、银行贷款进行函证; 对土地一级开发整理项目涉及的有关规划批准文件、征地报批文件、投资预算及其量价依据、投资计划及有关定额和价格信息等资料, 进行收集和整理; 对重要设备进行询价, 收集当地有关资产的市场价格信息、有关现行的政策法规的费用标准和其他有关作价依据。

#### (四) 评定估算

评估人员根据有关资产评估准则, 结合评估范围内的资产实际情况, 选择适宜的评估方法, 分别测算评估值。然后汇总评估初步结果并进行合理性分析、撰写评估报告和技术说明的初稿。

#### (五) 内部审核、征求意见及出具报告

根据我公司《资产评估业务流程管理办法》规定, 项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核, 公司内部审核包括部门经理二级审核、公司内核委三级审核。项目负责人在内部审核完成后, 形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见, 根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

#### (一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营;
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的, 且有能力担当其职务;
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

## (二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前保持一致;

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

根据以上评估工作, 得出如下评估结论:

截止评估基准日, 企业的净资产账面价值为 38,818.38 万元。评估得出企业的股东全部权益评估值为 62,842.24 万元。评估结果与企业净资产账面价值比较, 增值 24,023.86 万元、增值率 61.89%。评估结果分类汇总详见下表:

## 评估结果分类汇总表

评估基准日: 2013 年 05 月 31 日

金额单位: 人民币万元

| 项目       |   | 账面价值      | 评估价值      | 增减值       | 增值率%         |
|----------|---|-----------|-----------|-----------|--------------|
|          |   | A         | B         | C=B-A     | D=C/A × 100% |
| 一、流动资产   | 1 | 58,845.06 | 82,868.78 | 24,023.72 | 40.83        |
| 二、非流动资产  | 2 | 46.34     | 46.48     | 0.14      | 0.30         |
| 其中: 固定资产 | 3 | 46.34     | 46.48     | 0.14      | 0.30         |
| 资产总计     | 4 | 58,891.40 | 82,915.26 | 24,023.86 | 40.79        |
| 三、流动负债   | 5 | 20,073.02 | 20,073.02 | -         | -            |
| 四、非流动负债  | 6 | 0.00      | 0.00      | -         | -            |
| 负债总计     | 7 | 20,073.02 | 20,073.02 | -         | -            |
| 净资产      | 8 | 38,818.39 | 62,842.24 | 24,023.86 | 61.89        |

### 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:

1. 硕泰丽都在基准日前向成都置信武侯地产开发有限公司拆借的资金 177,831,625.25 元、向四川港威资产管理有限公司拆借的资金 50,000.00 元,企业无法提供资金拆借的相关合同;只提供了拆入资金的银行进账单。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

### 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
- (三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,在评估机构盖章,注册资产评估师签字后,方可正式使用;
- (四) 本评估报告如需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查,则取得备案文件并备案后方可正式使用;

(五) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需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除外;

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2013 年 7 月 31 日。

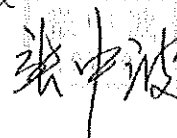
法定代表人: 孙月焕



注册资产评估师: 周跃龙



注册资产评估师: 张中波



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年七月三十一日

