

**北京水星投资管理有限责任公司**  
**拟转让所持葫芦岛首创实业发展有限公司**  
**78%股权项目资产评估报告**

中威正信评报字（2013）第 1056 号

**中威正信（北京）资产评估有限公司**

**2013 年 10 月 30 日**

# 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>1</b>
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	15
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	17
<b>附件目录</b> .....	<b>19</b>

## 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（或者产权持有单位）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。

**中威正信（北京）资产评估有限公司**

**2013 年 10 月 30 日**

## 北京水星投资管理有限责任公司

### 拟转让所持葫芦岛首创实业发展有限公司 78%股权项目

#### 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2013）第 1056 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受北京水星投资管理有限责任公司的委托，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，按照必要的评估程序，对葫芦岛首创实业发展有限公司 78% 股东权益在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。

一、评估目的：根据北京水星投资管理有限责任公司拟转让所持葫芦岛首创实业发展有限公司 78% 股权这一经济行为之需要，对所涉及的葫芦岛首创实业发展有限公司 78% 股东权益进行评估，提供该股东权益截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：葫芦岛首创实业发展有限公司于评估基准日的股东权益。

三、评估范围：本次评估范围为评估基准日北京水星投资管理有限责任公司所持葫芦岛首创实业发展有限公司的 78% 股东权益。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2013 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论

在持续经营前提下，葫芦岛首创实业发展有限公司截至评估基准日 2013 年 9 月 30 日总资产账面价值为 132,127.42 万元，评估价值为 163,778.11 万元，增值额为 31,650.69 万元，增值率为 23.95%；总负债账面价值为 117,776.03 万元，评估价值为 117,776.03 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 14,351.39 万元，评估价值为 46,002.08 万元，增值额为 31,650.69 万元，增值率为 220.54%。

## 评估结果汇总表

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%
流动资产	131,286.14	163,103.77	31,817.63	24.24
非流动资产	841.28	674.34	-166.96	-19.85
长期股权投资	193.53	-	-193.53	-100.00
固定资产	131.65	158.23	26.58	20.19
递延所得税资产	516.10	516.10	-	-
资产总计	132,127.42	163,778.11	31,650.69	23.95
流动负债	88,650.06	88,650.06	-	-
非流动负债	29,125.97	29,125.97	-	-
负债合计	117,776.03	117,776.03	-	-
净资产（所有者权益）	14,351.39	46,002.08	31,650.69	220.54

葫芦岛首创实业发展有限公司全部股东权益价值为 46,002.08 万元，北京水星投资管理有限责任公司持有葫芦岛首创实业发展有限公司 78% 的股东权益价值为 35,881.62 万元。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起，至 2014 年 9 月 29 日止。

本评估项目的报告日为 2013 年 10 月 30 日。

以上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，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

## 北京水星投资管理有限责任公司

### 拟转让所持葫芦岛首创实业发展有限公司 78% 股权项目

## 资产评估报告

中威正信评报字（2013）第 1056 号

北京水星投资管理有限责任公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司(以下简称：中威正信评估公司)接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的葫芦岛首创实业发展有限公司 78% 股东权益在 2013 年 9 月 30 日所表现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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：北京水星投资管理有限责任公司

##### 1. 企业基本情况

名称：北京水星投资管理有限责任公司（以下简称：“水星投资”）

住所：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 1407

法定代表人：于丽

注册资本：40000 万元

企业类型：有限责任公司

主要经营范围：许可经营项目:无

一般经营项目：投资与资产管理(未取得行政许可的项目除外)

##### 2. 企业历史沿革及简介

北京水星投资管理有限责任公司是北京首创股份有限公司旗下从事不动产投资与运营的专业房地产公司。水星公司成立于 2005 年，注册资本 4 亿元，总部设在北京。作为首创股份不动产业务发展的投资运营平台。目前，公司已进入重庆、葫芦岛等城市投资房地产项目。

（二）被评估单位概况

##### 1. 企业基本情况

名称：葫芦岛首创实业发展有限公司（以下简称：“葫芦岛实业”）

住所：辽宁省葫芦岛市龙港区文萃路 16-2#

法定代表人：孟祥伏

注册资本：人民币壹亿五仟万元

实收资本：人民币壹亿五仟万元

公司类型： 有限责任公司

经营范围：房地产开发（房地产开发企业叁级资质证书有效期至 2015 年 7 月 25 日）；商品房、建筑材料销售；信息咨询服务（法律、法规允许的范围内经营。）

成立日期：二零一零年六月二日

营业期限：二零三零年六月二日

## 2. 企业历史沿革及简介

葫芦岛实业是北京首创股份有限公司旗下从事不动产投资与运营的水星投资、北京京龙天诚房地产开发有限公司合资，在葫芦岛注资成立的房地产开发企业，成立于 2010 年 6 月，注册资金 15000 万，其中水星投资占 78% 的股权，北京京龙天诚房地产开发有限公司占 22% 的股权，公司主营业务为房地产开发。

项目情况：葫芦岛实业负责开发首创龙湾项目。整个项目分四期开发，其中一、三、四期为住宅用地，住宅类型以滨海观景高层为主。二期为商业用地，以滨海商业、酒店、休闲娱乐、会展为主，兼容部分酒店式公寓、度假公寓。

在建的龙湾一期“海公馆”占地面积 4.8 万平米，总建筑面积为 19.6 万平米，规划有 18—32 层高层住宅、配套商业、地下车位，计划 2013 年底交房。

3. 公司前三年及评估基准日经审计的财务状况、经营数据如下表：

### 财务状况表

单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 9 月 30 日
资产总计	40,439.13	53,125.85	107,421.79	132,127.43
负债总计	24,924.31	38,240.96	92,809.46	117,776.03
净资产	15,514.82	14,884.89	14,612.33	14,351.40

### 经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-9 月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	708.11	-800.13	-405.74	-334.71

净利润	514.82	-629.93	-272.55	-260.94
-----	--------	---------	---------	---------

上述 2010 年、2011 年财务报表已经京都天华会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告号为：京都天华审字[2012]第 0847 号。2012 年数据和评估基准日数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告：致同专字(2013)第 110ZC1913 号。

#### 4. 主要的会计政策

财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

#### 主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

#### （三）委托方与被评估单位关系

委托方水星投资与被评估单位葫芦岛实业是母子公司关系。

#### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估目的涉及的其他评估报告使用者分别为水星投资的上级主管单位、北京市国资委以及国家法律法规明确的其他评估报告使用者，除此之外，本报告不得被任何其他方使用。

## 二、评估目的

根据水星投资 2013 年 10 月 16 日作出的 2013 年度第三次股东决定和第三届董事会 2013 年度第二十四次会议决议，水星投资拟转让所持葫芦岛实业 78% 股权。

本次评估目的是为水星投资拟转让所持葫芦岛实业 78% 股权的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为葫芦岛实业股东权益。

本次评估范围为葫芦岛实业评估基准日的 78% 股东权益。

葫芦岛实业经审计后的账面总资产 1,321,274,297.74 元，总负债 1,177,760,334.01 元，净资产 143,513,963.73 元。具体如下表：

评估范围表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>1,312,861,449.64</b>
货币资金	73,813,141.86
预付款项	57,023,722.56
应收股利	2,364,462.16
其他应收款	148,445,040.96
存货	1,031,215,082.10
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>7,576,067.66</b>
长期股权投资	1,935,303.94
固定资产	1,316,505.99
递延所得税资产	5,161,038.17
<b>三、资产总计</b>	<b>1,321,274,297.74</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>885,663,838.97</b>
短期借款	100,980,000.00
应付账款	108,751,200.23
预收款项	202,941,814.91
应付职工薪酬	226,214.02
应交税费	622,748.07
其他应付款	427,978,642.18
一年内到期的非流动负债	45,000,000.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>291,259,714.60</b>
长期借款	291,259,714.60
<b>六、负债总计</b>	<b>1,177,760,334.01</b>
<b>七、净资产</b>	<b>143,513,963.73</b>

评估基准日数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，报告号为致同专字（2013）第 110ZC1913 号。

葫芦岛实业与盛京银行葫芦岛分行营业部签订抵押贷款，抵押物为：抵押物为葫芦岛国用（2011）第 000020 号土地使用权及龙湾中央商务区 160413.55 平方米在建工程。葫芦岛实业与辽阳银行葫芦岛分行签订抵押贷款，抵押物为：葫芦岛国用（2013）第 000023 号土地使用权。葫芦岛实业与葫芦岛银行股份有限公司海滨支行签订抵押贷款，贷款金额 1.2 亿元整，抵押物为葫芦岛国用（2011）第 000020 号和葫芦岛国用（2011）第 000033 土地使用权，评估基准日该项借款账面价值 4300 万，葫芦岛国用（2011）第 000020 号土地使用权抵押已解除，2013 年 10 月 16 日，1.2 亿元借款全部归还，葫芦岛国用（2011）第 000033 土地使用权抵押已解除。

本次评估范围内的房地产权属：

权证（或证书）名称	权证（或证书）编号
国有土地使用证	葫芦岛国用（2011）第 000020 号；葫芦岛国用（2011）第 000033 号；葫芦岛国用（2011）第 000034 号；葫芦岛国用（2013）第 000023 号；
建设用地规划许可证	地字第 211400201100032 号；地字第 211400201200011 号；
建设工程规划许可证	建字第 211400201100078 号；
建设工程施工许可证	编字 211400201111091701；编字 211400201111091801；

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

1. 本项目资产评估基准日是 2013 年 9 月 30 日；
2. 评估基准日是委托方根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
3. 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1. 水星投资第三届董事会 2013 年度第二十四次会议决议；
2. 水星投资 2013 年度第三次股东决定；
3. 葫芦岛首创实业发展有限公司 2013 年第 4 次股东会决议；
4. 北京首创股份有限公司 2013 年第十三次领导班子会会议纪要。

##### （二）法律法规依据

1. 国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
2. 原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
3. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
6. 财政部 2005 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；

8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；

9. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会印发的《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发[2008]5 号）；

10. 2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》；

11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；

12. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；

13. 《企业会计准则》；

14. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

15. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

### （三）准则依据

1. 资产评估准则——基本准则；

2. 资产评估职业道德准则——基本准则；

3. 资产评估准则——评估报告；

4. 资产评估准则——评估程序；

5. 资产评估准则——业务约定书；

6. 资产评估准则——工作底稿；

7. 资产评估准则——机器设备；

8. 资产评估准则——不动产；

9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

10. 资产评估准则——企业价值；

11. 资产评估价值类型指导意见；

12. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》（2009 年 7 月 1 日起施行）。

### （四）权属依据

1. 葫芦岛实业的营业执照、企业章程、验资报告等；

2. 葫芦岛实业的车辆行驶证；

3. 葫芦岛实业的土地使用权证；

4. 葫芦岛实业的重要设备购买合同、发票；

5. 葫芦岛实业的其他产权证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 中国机械工业出版社出版的《2013 年中国机电产品报价手册》；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 葫芦岛实业有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
4. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
5. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
6. 水星投资与葫芦岛实业撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
7. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
8. 其它相关资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 葫芦岛实业提供的评估基准日资产清查评估明细表；
2. 葫芦岛实业提交的财务会计经营资料、2012 年度审计报告及 2013 年 9 月 30 日审计报告；
3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
4. 统计部门资料；
5. 设备询价的相关网站或图书。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过资产基础法（也叫成本法）、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，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。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

#### (二) 评估方法选择

经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内针对房地产开发项目

公司股权转让的市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格较少，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

本次委估的企业为房地产开发项目企业，从目前项目公司现有的在开发项目来看，开发期仅为 3—5 年，一般不会永续经营，不宜采用收益法评估企业价值。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性。因此，根据本次评估的实际情况，此次评估结论采用资产基础法的评估结果。

### （三）资产基础法应用介绍

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。评估中在假设葫芦岛实业持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对葫芦岛实业的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

#### （一）流动资产的评估

##### 1. 货币资金的评估

葫芦岛实业的货币资金为现金、银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

##### 2. 债权性资产的评估

葫芦岛实业的债权性资产包括应收账款、预付账款和其他应收款、应收股利，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

#### （二）存货的评估

对于已完工或者 2013 年内预计可交房的商品房，因建成风险可控，且具备可售和可预售的状态，本次评估提出在综合考虑项目的投资概算、后续支出计划、销售计划、账

面存货成本和往来余额、期间费用、税金负担等因素的基础上预测未来合理的利润，并以账面成本加上部分净利润作为评估结论。满足条件的评估对象是首创龙湾 1 期项目的开发成本。

对于截止基准日未取得土地证或者建设工程规划许可证的待开发土地或者未来建设方案、营销模式不确定、市场前景不明朗的待开发土地，本次按市场法评估土地的价值。

### （三）长期股权投资

#### 2. 长期投资的评估

对被投资单位的股东权益采用资产基础法进行评估。如果被投资单位股东权益评估值小于 0，根据《公司法》规定股东承担有限责任原则，则该项长期投资的评估价值为 0。

### （四）固定资产的评估

委估的固定资产为办公设备和乘用车，采用成本法评估。

评估值=重置价值×成新率

#### （1）重置价值的确定

对于电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本。

对于运输设备，按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置成本。其重置成本计算公式如下：

重置成本=车辆购置价+车辆购置价/1.17×10%+牌照费

#### （2）成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类电子设备的使用寿命，综合确定年限法成新率。

通过对设备使用状况的现场考察，合理确定设备的观察成新率。

综合成新率的确定采用权重法，年限法成新率权重 40%，观察法成新率权重 60%。

### （五）递延所得税资产的评估

对递延所得税资产核对总账、明细账、余额表，核实会计处理方法，余额的准确性，已核实无误的账面值确定评估值

### （六）负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款及应付职工薪酬、应交税费、一年内到期的非流动负债和长期借款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行

了解分析，评估中以核实后账面值确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- （一）听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- （二）与水星投资签订资产评估业务约定书；
- （三）编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- （四）对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- （五）对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- （六）根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- （七）进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- （八）核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- （九）收集、分析、预测未来收益相关资料；
- （十）归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- （十一）对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- （十二）整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

### （一）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

### （二）资产持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

### （三）企业有限持续经营假设

假设项目公司将目前拥有的土地开发完成后终止经营。

### （四）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

### （五）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设葫芦岛实业所开发项目是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论

在持续经营前提下，葫芦岛实业截至评估基准日 2013 年 9 月 30 日总资产账面价值为 132,127.42 万元，评估价值为 163,778.11 万元，增值额为 31,650.69 万元，增值率为

23.95%；总负债账面价值为 117,776.03 万元，评估价值为 117,776.03 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 14,351.39 万元，评估价值为 46,002.08 万元，增值额为 31,650.69 万元，增值率为 220.54%。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

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%
流动资产	131,286.14	163,103.77	31,817.63	24.24
非流动资产	841.28	674.34	-166.96	-19.85
长期股权投资	193.53	-	-193.53	-100.00
固定资产	131.65	158.23	26.58	20.19
递延所得税资产	516.10	516.10	-	-
资产总计	132,127.42	163,778.11	31,650.69	23.95
流动负债	88,650.06	88,650.06	-	-
非流动负债	29,125.97	29,125.97	-	-
负债合计	117,776.03	117,776.03	-	-
净资产（所有者权益）	14,351.39	46,002.08	31,650.69	220.54

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

葫芦岛实业全部股东权益价值为 46,002.08 万元，水星投资持有葫芦岛实业 78% 股权的股东权益价值为 35,881.62 万元。

## 十一、特别事项说明

（一）在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

（二）提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

葫芦岛实业与盛京银行葫芦岛分行营业部签订抵押贷款，抵押物为：抵押物为葫芦岛国用（2011）第 000020 号土地使用权及龙湾中央商务区 160413.55 平方米在建工程。葫芦岛实业与辽阳银行葫芦岛分行签订抵押贷款，抵押物为：葫芦岛国用（2013）第 000023 号土地使用权。葫芦岛实业与葫芦岛银行股份有限公司海滨支行签订抵押贷款，贷款金额 1.2 亿元整，抵押物为葫芦岛国用（2011）第 000020 号和葫芦岛国用（2011）第 0000033 土地使用权，评估基准日该项借款账面价值 4300 万，葫芦岛国用（2011）第 000020 号土

地使用权抵押已解除，2013年10月16日，1.2亿元借款全部归还，葫芦岛国用（2011）第000033土地使用权抵押已解除。

龙湾3期土地出让合同记载出让面积为69381.6平方米，因部分与38610部队用地重叠，办理国有土地使用证时证载面积为64317.2平方米，处置方案和结果不确定，本次评估时以土地证记载面积64317.2平方米为准测算龙湾3期土地价值。

### （三）重大期后事项

自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现葫芦岛实业有重大期后事项发生。

评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（四）评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（六）本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它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的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并书面许可，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起，至 2014 年 9 月 29 日止。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

（五）本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

（六）本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

### **十三、评估报告日**

本评估项目的报告日为 2013 年 10 月 30 日。

**【此页无正文】**

评估机构法定代表人： 赵继平

注册资产评估师： 孙健

注册资产评估师： 赵继平

中威正信（北京）资产评估有限公司

2013 年 10 月 30 日

## 报告附件目录

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 被评估单位评估基准日专项审计报告
3. 委托方与被评估单位法人营业执照复印件
4. 委托方与被评估单位产权登记证复印件
5. 被评估单位权属证明资料；
6. 委托方和被评估单位的承诺函
7. 评估机构法人营业执照复印件
8. 资产评估机构评估资格证书复印件
9. 签字注册资产评估师评估资格证书复印件
10. 签字注册资产评估师的承诺函

**北京水星投资管理有限责任公司拟  
转让所持葫芦岛首创投资发展有限公司 78%股权项目  
资产评估报告**

中威正信评报字（2013）第 1057 号

**中威正信（北京）资产评估有限公司**

**2013 年 10 月 30 日**

# 目 录

声 明 .....	1
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	15
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	17
附件目录 .....	19

## 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（或者产权持有单位）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。

**中威正信（北京）资产评估有限公司**

**2013年10月30日**

## 北京水星投资管理有限责任公司

### 拟转让所持葫芦岛首创投资发展有限公司 78%股权项目

#### 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2013）第 1057 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受北京水星投资管理有限责任公司的委托，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，按照必要的评估程序，对北京水星投资管理有限责任公司拟实施股权转让行为涉及的葫芦岛首创投资发展有限公司 78% 股东权益在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。

一、评估目的：根据北京水星投资管理有限责任公司拟转让所持葫芦岛首创投资发展有限公司 78% 股权这一经济行为之需要，对所涉及的葫芦岛首创投资发展有限公司 78% 股东权益进行评估，提供该股东权益截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：葫芦岛首创投资发展有限公司于评估基准日的股东权益。

三、评估范围：本次评估范围为北京水星投资管理有限责任公司拟实施股权转让行为涉及的葫芦岛首创投资发展有限公司的 78% 股东权益。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2013 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论

在持续经营前提下，葫芦岛首创投资发展有限公司截至评估基准日 2013 年 9 月 30 日总资产账面价值为 81,982.04 万元，评估价值为 93,093.02 万元，增值额为 11,110.98 万元，增值率为 13.55%；总负债账面价值为 70,538.60 万元，评估价值为 70,538.60 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 11,443.44 万元，评估价值为 22,554.42 万元，增值额为 11,110.98 万元，增值率为 97.09%。

## 资产评估结果汇总表

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%
流动资产	80,947.07	92,824.57	11,877.50	14.67
非流动资产	1,034.97	268.45	-766.52	-74.06
其中：长期股权投资	800.00	-	-800.00	-100.00
固定资产	31.17	61.73	30.56	98.04
无形资产	1.08	4.00	2.92	270.37
递延所得税资产	202.72	202.72	-	-
<b>资产总计</b>	<b>81,982.04</b>	<b>93,093.02</b>	<b>11,110.98</b>	<b>13.55</b>
流动负债	<b>50,738.60</b>	<b>50,738.60</b>	-	-
非流动负债	19,800.00	19,800.00	-	-
<b>负债合计</b>	<b>70,538.60</b>	<b>70,538.60</b>	-	-
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>11,443.44</b>	<b>22,554.42</b>	<b>11,110.98</b>	<b>97.09</b>

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

葫芦岛首创投资发展有限公司全部股东权益价值为 22,554.42 万元，北京水星投资管理有限责任公司持有葫芦岛首创投资发展有限公司 78% 的股东权益价值为 17,592.45 万元。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起，至 2014 年 9 月 29 日止。

本评估项目的报告日为 2013 年 10 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

## 北京水星投资管理有限责任公司

### 拟转让所持葫芦岛首创投资发展有限公司 78% 股权项目

### 资产评估报告

中威正信评报字（2013）第 1057 号

北京水星投资管理有限责任公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司(以下简称：中威正信评估公司)接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的葫芦岛首创投资发展有限公司 78% 股东权益在 2013 年 9 月 30 日所表现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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：北京水星投资管理有限责任公司

##### 1. 企业基本情况

名称：北京水星投资管理有限责任公司（以下简称：“水星投资”）

住所：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 1407

法定代表人：于丽

注册资本：40000 万元

企业类型：有限责任公司

主要经营范围：许可经营项目:无

一般经营项目：投资与资产管理(未取得行政许可的项目除外)

##### 2. 企业历史沿革及简介

北京水星投资管理有限责任公司是北京首创股份有限公司旗下从事不动产投资与运营的专业房地产公司。水星公司成立于 2005 年，注册资本 4 亿元，总部设在北京。作为首创股份不动产业务发展的投资运营平台。目前，公司已进入重庆、葫芦岛等城市投资房地产项目。

（二）被评估单位概况

##### 1. 企业基本情况

名称：葫芦岛首创投资发展有限公司（以下简称：“葫芦岛投资”）

住所：辽宁省葫芦岛市龙港区文萃路 16-2#

法定代表人：孟祥伏

注册资本：人民币壹亿元

实收资本：人民币壹亿元

公司类型： 有限责任公司

经营范围：房地产开发（房地产开发企业叁级资质证书有效期至 2014 年 3 月 13 日）。

（许可经营项目凭资质经营，法律、法规允许的范围内经营。）

成立日期：二〇〇八年一月二十五日

营业期限：至二〇二八年一月二十四日

## 2. 企业历史沿革及简介

葫芦岛投资成立于 2008 年 1 月，注册资金 10000 万，主营业务房地产开发管理、物业管理等。股东及持股比例：北京首创股份有限公司（以下简称“首创股份”）全资子公司北京水星投资管理有限公司持股 78%、首创集团实际控制的北京京龙天诚房地产开发公司持股 22%。

3. 目前在开发项目为“首创象墅”。位于辽宁省葫芦岛市龙港区齐屯，分为首创象墅 1-4 期，产品包括花园洋房、小高层及配套的商业、车位、仓房等。首创象墅 1-2 期项目商品房已完工交房，未决算；首创象墅 3 期项目商品房拟 2013 年年底交房，已部分预售；首创象墅 4 期项目未开工。

4. 公司前三年及评估基准日经审计的财务状况、经营数据如下表：

### 财务状况表

单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 9 月 30 日
资产总计	49,449.25	48,925.29	59,167.14	81,982.04
负债总计	39,769.44	31,805.91	35,497.93	70,538.60
净资产	9,679.81	17,119.38	23,669.21	11,443.44

### 经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-9 月
营业收入	5483.99	46,174.90	27,151.26	816.72
营业成本	4144.76	31,784.14	14,208.50	6,896.90
利润总额	113.21	10,166.02	10,492.53	-5,632.49
净利润	56.54	7439.57	7,863.42	-4,225.77

上述 2010 年、2011 年财务报表已经京都天华会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告号为：京都天华审字[2012]第 0846 号。2012 年数据和评估基准日数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告：致同专字(2013)第 110ZC1914 号。

## 5. 主要会计政策

财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

### 主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

### （三）委托方与被评估单位关系

委托方水星投资与被评估单位葫芦岛投资是母子公司关系。

### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估目的涉及的其他评估报告使用者分别为水星投资的上级主管单位、北京市国资委以及国家法律法规明确的其他评估报告使用者，除此之外，本报告不得被任何其他方使用。

## 二、评估目的

根据水星投资 2013 年 10 月 16 日作出的 2013 年度第三次股东决定和第三届董事会 2013 年度第二十四次会议决议，水星投资拟转让所持葫芦岛投资 78% 股权。

本次评估目的是为水星投资拟转让所持葫芦岛投资 78% 股权的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为葫芦岛投资于评估基准日的股东权益。

本次评估范围为北京水星投资管理有限责任公司拟实施股权转让行为涉及的葫芦岛首创投资发展有限公司的 78% 股东权益。

葫芦岛投资于评估基准日经审计后的账面总资产 819,820,455.95 元，总负债 705,386,032.92 元，净资产 114,434,423.03 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>809,470,722.33</b>
货币资金	120,772,920.93
应收账款	28,126,482.74
预付款项	7,567,994.58
应收股利	9,457,848.65
其他应收款	30,502,101.13
存货	613,043,374.30
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>10,349,733.62</b>
长期股权投资	8,000,000.00
固定资产	311,735.28
无形资产	10,833.49
递延所得税资产	2,027,164.85
<b>三、资产总计</b>	<b>819,820,455.95</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>507,386,032.92</b>
应付账款	28,442,578.73
预收款项	137,580,165.43
应付职工薪酬	75,218.93
应交税费	2,048,979.75
应付股利	80,000,000.00
其他应付款	257,239,090.08
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>198,000,000.00</b>
长期借款	198,000,000.00
<b>六、负债总计</b>	<b>705,386,032.92</b>
<b>七、净资产</b>	<b>114,434,423.03</b>

评估基准日数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，报告号为致同专字(2013)第 110ZC1914 号。

葫芦岛投资与上海浦东发展银行股份有限公司葫芦岛分行已签订 2 亿元人民贷款协议，贷款期间为 2013/9/12 至 2016/9/9，该项贷款为抵押贷款，抵押物为土地证龙港 2012 第六 28 号山水倾城 3 期 8-16 号楼在建工程，及龙港国用 2009 第 0030 号和龙港国用 2012 第 0028 号土地使用权。

本次评估范围内的房地产权证目录：

权证（或证书）名称	权证（或证书）编号
国有土地使用证	龙港国用（2009）第 0061 号；龙港国用（2012）第 0028 号；龙港国用（2013）第 0026 号；龙港国用（2013）第 0027 号
建设用地规划许可证	地字第 211400200800052 号；地字第 211400201200036 号；
建设工程规划许可证	建字第 211400200800430 号；建字第 211400200800431 号；建字第

	211400200800432 号; 建字第 211400200800433 号; 建字第 211400200900195 号; 建字第 211400201000045 号; 建字第 211400201200043 号;
建设工程施工许可证	编 号 211403200811170101 ; 编 号 211403200811170201 ; 编 号 211403200811170301; 编号 211403200912100101; 编号 21140320091210020; 编 号 211403200912100301 ; 编 号 211403200912100401 ; 编 号 211403200912100501 ; 编 号 211403200912100601 ; 编 号 211403200912100701 ; 编 号 211403200912100801 ; 编 号 211403200912100901; 编号 211403201010080301; 编号 2114032012290101;

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

1. 本项目资产评估基准日是 2013 年 9 月 30 日;
2. 评估基准日是委托方根据本次经济行为的实现及评估目的确定的;
3. 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

1. 水星投资第三届董事会 2013 年度第二十四次会议决议;
2. 水星投资 2013 年度第三次股东决定;
3. 葫芦岛首创投资发展有限公司 2013 年第 4 次股东会决议;
4. 北京首创股份有限公司 2013 年第十三次领导班子会会议纪要。

##### (二)法律法规依据

1. 国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》;
2. 原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》;
3. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令);
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令);
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号);
6. 财政部 2005 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；
9. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会印发的《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发[2008]5 号）；
10. 2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；
12. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
13. 《企业会计准则》；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
15. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

#### （三）准则依据

1. 资产评估准则——基本准则；
2. 资产评估职业道德准则——基本准则；
3. 资产评估准则——评估报告；
4. 资产评估准则——评估程序；
5. 资产评估准则——业务约定书；
6. 资产评估准则——工作底稿；
7. 资产评估准则——机器设备；
8. 资产评估准则——不动产；
9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
10. 资产评估准则——企业价值；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》（2009 年 7 月 1 日起施行）。

#### （四）权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 车辆行驶证；
3. 土地使用权证；
4. 重要设备购买合同、发票；

5. 其他产权证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 中国机械工业出版社出版的《2013 年中国机电产品报价手册》；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 葫芦岛投资有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
4. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
5. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
6. 水星投资与葫芦岛投资撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
7. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
8. 其它相关资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 企业提供的评估基准日资产清查评估明细表；
2. 企业提交的财务会计经营资料、2012 年度审计报告及 2013 年 9 月 30 日审计报告；
3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
4. 统计部门资料；
5. 设备询价的相关网站或图书。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过资产基础法（也叫成本法）、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，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。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

### (二) 评估方法选择

经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内针对房地产开发项目公司股权转让的市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格较少，难于选取具有可比性的

参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

本次委估的企业为房地产开发项目企业，从目前项目公司现有的在开发项目来看，开发期仅为 3—5 年，一般不会永续经营，不宜采用收益法评估企业价值。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性。因此，根据本次评估的实际情况，此次评估结论采用资产基础法的评估结果。

### （三）资产基础法应用介绍

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

综上所述，本次对葫芦岛投资的股东权益价值采用资产基础法评估，并形成最终的评估结论。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

#### 1. 流动资产的评估

##### （1）货币资金的评估

葫芦岛投资的货币资金为现金、银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

##### （2）债权性资产的评估

葫芦岛投资的债权性资产包括预应收账款、付账款和其他应收款、应收股利。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

##### （3）存货的评估

对于已完工或者 2013 年内预计可交房的商品房，因建成风险可控，且具备可售和可

预售的状态，本次评估提出在综合考虑项目的投资概算、后续支出计划、销售计划、账面存货成本和往来余额、期间费用、税金负担等因素的基础上预测未来合理的利润，并以账面成本加上部分净利润作为评估结论。满足条件的评估对象是首创象墅 3 期项目的开发成本。

对于截止基准日未取得土地证或者建设工程规划许可证的待开发土地或者未来建设方案、营销模式不确定、市场前景不明朗的待开发土地，本次按市场法评估土地的价值。

## 2. 长期投资的评估

对被投资单位的股东权益采用资产基础法进行评估。如果被投资单位股东权益评估值小于 0，根据《公司法》规定股东承担有限责任原则，则该项长期投资的评估价值为 0。

## 3. 递延所得税资产的评估

对递延所得税资产核对总账、明细账、余额表，核实会计处理方法，余额的准确性，以核实无误的账面值确定评估值。

## 4. 固定资产的评估

委估的固定资产为办公设备和乘用车，采用成本法评估。

评估值=重置价值×成新率

### (1) 重置价值的确定

对于电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本。

对于运输设备，按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置成本。其重置成本计算公式如下：

重置成本=车辆购置价+车辆购置价/1.17×10%+牌照费

### (2) 成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类电子设备的使用寿命，综合确定年限法成新率。

通过对设备使用状况的现场考察，合理确定设备的观察成新率。

综合成新率的确定采用权重法，年限法成新率权重 40%，观察法成新率权重 60%。

## 5. 无形资产的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，按照市场法进行评估。

## 6. 负债的评估

负债包括应付账款、预收账款、其他应付款及应付职工薪酬、应交税费、应付股利和长期借款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，以核实后账面值确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- （一）听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- （二）与水星投资签订资产评估业务约定书；
- （三）编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- （四）对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- （五）对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- （六）根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- （七）进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- （八）核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- （九）收集、分析、预测未来收益相关资料；
- （十）归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- （十一）对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- （十二）整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

### （一）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

### （二）资产持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；

其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

### （三）企业有限持续经营假设

假设项目公司将目前拥有的土地开发完成后终止经营。

### （四）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

### （五）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设葫芦岛投资所开发项目是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法规、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论

在持续经营前提下，葫芦岛投资截至评估基准日 2013 年 9 月 30 日总资产账面价值为

81,982.04 万元，评估价值为 93,093.02 万元，增值额 11,110.98 万元，增值率为 13.55%；总负债账面价值为 70,538.60 万元，评估价值为 70,538.60 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 11,443.44 万元，评估价值为 22,554.42 万元，增值额为 11,110.98 万元，增值率为 97.09%。评估结果详见下表：

### 资产评估结果汇总表

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%
流动资产	80,947.07	92,824.57	11,877.50	14.67
非流动资产	1,034.97	268.45	-766.52	-74.06
其中：长期股权投资	800.00	-	-800.00	-100.00
固定资产	31.17	61.73	30.56	98.04
无形资产	1.08	4.00	2.92	270.37
递延所得税资产	202.72	202.72	-	-
<b>资产总计</b>	<b>81,982.04</b>	<b>93,093.02</b>	<b>11,110.98</b>	<b>13.55</b>
流动负债	<b>50,738.60</b>	<b>50,738.60</b>	-	-
非流动负债	19,800.00	19,800.00	-	-
<b>负债合计</b>	<b>70,538.60</b>	<b>70,538.60</b>	-	-
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>11,443.44</b>	<b>22,554.42</b>	<b>11,110.98</b>	<b>97.09</b>

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

葫芦岛投资全部股东权益价值为 22,554.42 万元，水星投资持有葫芦岛投资 78% 股权的股东权益价值为 17,592.45 万元。

## 十一、特别事项说明

（一）在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

（二）提请评估报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：葫芦岛投资与上海浦东发展银行股份有限公司葫芦岛分行已签订 2 亿元人民币贷款协议，贷款期间为 2013/9/12 至 2016/9/9，该项贷款为抵押贷款，抵押物为土地证龙港 2012 第六 28 号山水倾城 3 期 8-16 号楼在建工程，及龙港国用 2009 第 0030 号和龙港国用 2012 第 0028 号土地使用权。

### （三）重大期后事项

自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘

察情况，评估人员未发现葫芦岛投资有重大期后事项发生；

评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（四）评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（六）本次评估未考虑股权流动性和控股权溢价对评估对象价值的影响。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它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的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并书面许可，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起，至 2014 年 9 月 29 日止。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

（五）本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

（六）本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

## 十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2013 年 10 月 30 日。

**【此页无正文】**

评估机构法定代表人：赵继平

注册资产评估师：孙健

注册资产评估师：赵继平

中威正信（北京）资产评估有限公司

2013 年 10 月 30 日

## 报告附件目录

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 被评估单位评估基准日专项审计报告
3. 委托方与被评估单位法人营业执照复印件
4. 委托方与被评估单位产权登记证复印件
5. 被评估单位权属资料；
6. 委托方和被评估单位的承诺函
7. 评估机构法人营业执照复印件
8. 资产评估机构评估资格证书复印件
9. 签字注册资产评估师评估资格证书复印件
10. 签字注册资产评估师的承诺函

重庆海众房地产开发有限公司  
拟转让所持重庆润智建设开发有限公司  
100%股权项目资产评估报告

中威正信评报字（2013）第 1058 号

中威正信（北京）资产评估有限公司

2013 年 10 月 30 日

# 目 录

声 明.....	1
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	17
附件目录.....	19

## 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（或者产权持有单位）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。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2013年10月30日

**重庆海众房地产开发有限公司**  
**拟转让所持重庆润智建设开发有限公司 100%股权项目**  
**资产评估报告摘要**

中威正信评报字（2013）第 1058 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受重庆海众房地产开发有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对重庆海众房地产开发有限公司拟实施股权转让行为涉及的重庆润智建设开发有限公司 100% 股东权益在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。

一、评估目的：根据重庆海众房地产开发有限公司拟转让所持重庆润智建设开发有限公司 100% 股权这一经济行为之需要，对所涉及的重庆润智建设开发有限公司 100% 股东权益进行评估，提供该股东权益截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：重庆润智建设开发有限公司于评估基准日的股东权益。

三、评估范围：本次评估范围为评估基准日重庆润智建设开发有限公司 100% 股东权益。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2013 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论

在持续经营前提下，重庆润智建设开发有限公司截至评估基准日 2013 年 9 月 30 日总资产账面价值为 49,851.94 万元，评估价值为 67,012.32 万元，增值额为 17,160.38 万元，增值率为 34.42%；总负债账面价值为 50,312.48 万元，评估价值为 50,312.48 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 -460.54 万元，评估价值为 16,699.84 万元，增值额为 17,160.38 万元。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

重庆海众拟转让所持重庆润智建设开发有限公司 100%股权项目资产评估报告

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%
流动资产	49,319.46	66,477.19	17,157.73	34.79
非流动资产	532.48	535.13	2.65	0.50
固定资产	120.86	123.51	2.65	2.19
长期待摊费用	381.11	381.11	-	-
递延所得税资产	30.51	30.51	-	-
资产总计	49,851.94	67,012.32	17,160.38	34.42
流动负债	40,312.48	40,312.48	-	-
非流动负债	10,000.00	10,000.00	-	-
负债合计	50,312.48	50,312.48	-	-
净资产（所有者权益）	-460.54	16,699.84	17,160.38	

重庆润智建设开发有限公司 100% 股东权益价值为 16,699.84 万元，因此重庆海众房地产开发有限公司拟转让所持重庆润智建设开发有限公司 100% 股东权益价值为 16,699.84 万元。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起，至 2014 年 9 月 29 日止。

本评估项目的报告日为 2013 年 10 月 30 日。

以上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，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

**重庆海众房地产开发有限公司**  
**拟转让所持重庆润智建设开发有限公司 100%股权项目**  
**资产评估报告**

中威正信评报字（2013）第 1058 号

---

重庆海众房地产开发有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司(以下简称：中威正信评估公司)接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的重庆润智建设开发有限公司 100%股东权益在 2013 年 9 月 30 日所表现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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托方**

**1. 注册登记情况**

公司名称：重庆海众房地产开发有限公司（以下简称：“重庆海众”）

法人代表：顾公

注册资本：柒仟万元整

成立日期：2003 年 4 月 25 日

经营范围：房地产开发（凭相关资质证书执业）、商品房销售（法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获得审批前不得经营）。

**2. 公司概况**

重庆海众系北京首创股份有限公司下属的北京水星投资管理有限责任公司与惠州市惠生商务有限公司共同出资组建的专业化房地产开发公司，注册资本柒仟万元人民币。截至评估基准日重庆海众股权结构为北京水星投资管理有限责任公司持有重庆海众 70% 股权，惠州市惠生商务有限公司持有重庆海众 30% 股权。

**（二）被评估企业**

**1. 注册登记情况**

公司名称：重庆润智建设开发有限公司（以下简称：“重庆润智”）

法人代表：顾公

注册资金：捌佰万元整

成立日期：1996 年 4 月 1 日

经营范围：房地产开发（凭相关资质证书执业）、商品房销售（法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获得审批前不得经营）。

## 2. 公司概况

重庆润智系重庆海众于 2010 年 3 月收购的全资子公司，注册资金捌佰万元，在九龙坡区走马镇拥有渝阅项目。项目按照金马湖风景区总体规划进行总体开发，项目建设用地约 300 亩。项目定位是森林坡地湖景别墅，产品类别为独栋、双拼、联排、合院等。渝阅项目一期工程已基本建设完毕，一期建筑面积 26448.27 平方米，渝阅项目二期尚未开工建设。

3. 公司前三年及评估基准日经审计的财务状况、经营数据如下表：

### 财务状况表

单位：人民币万元

序号	项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 9 月 30 日
1	总资产	8,798.76	11,700.21	33,178.14	49,851.94
2	总负债	9,120.43	12,060.16	33,551.20	50,312.48
3	净资产	-321.67	-359.95	-373.06	-460.54

### 经营成果表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-9 月
1	营业收入	543.40			
2	营业成本	562.31			
3	利润总额	-62.67	-49.90	-16.56	-102.93
4	净利润	-62.67	-38.29	-13.11	-87.48

上述 2010 年、2011 年财务报表经京都天华会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告号为：京都天华审字[2012]第 0814 号，2012 年数据和评估基准日数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，出具无保留意见审计报告，报告号为致同专字(2013)第 110ZC1537 号。

## 4. 主要的会计政策

重庆润智财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁

## 重庆海众拟转让所持重庆润智 100%股权项目资产评估报告

布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

### 主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

### (三) 委托方与被评估单位关系

截至评估基准日，委托方重庆海众持有被评估单位重庆润智 100%股权。

### (四) 委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估目的涉及的其他评估报告使用者分别为重庆海众的股东、北京市国资委以及国家法律法规明确的其他评估报告使用者，除此之外，本报告不得被任何其他方使用。

## 二、评估目的

根据重庆海众 2013 年度董事会第四次会议决议和重庆润智股东决定，重庆海众拟转让重庆润智 100%的股权。

本次评估目的是为重庆海众拟转让重庆润智的股权的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为重庆润智的股东权益。

本次资产评估范围为重庆润智的 100%股东权益。

重庆润智于评估基准日经审计后的账面总资产 498,519,384.40 元，总负债 503,124,750.40 元，净资产-4,605,366.00 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

科目	金额
一、流动资产合计	493,194,585.12
货币资金	41,014,360.90
预付款项	11,614,009.20
其他应收款	56,596,602.60
存货	383,969,612.42
二、非流动资产合计	5,324,799.28
固定资产	1,208,630.36
长期待摊费用	3,811,111.11

**重庆海众拟转让所持重庆润智 100%股权项目资产评估报告**

递延所得税资产	305,057.81
<b>三、资产总计</b>	<b>498,519,384.40</b>
应付票据	943,294.42
应付账款	63,086,649.83
预收款项	45,726,768.79
应交税费	23,012.02
其他应付款	293,345,025.34
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>100,000,000.00</b>
长期借款	100,000,000.00
<b>六、负债总计</b>	<b>503,124,750.40</b>
<b>七、净资产</b>	<b>-4,605,366.00</b>

评估基准日数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，出具无保留意见审计报告，报告号为致同专字(2013)第 110ZC1537 号。

本次评估范围内的房地产权属：

权证（或证书）名称	权证（或证书）编号
国有土地使用证	105D 房地证 2012 年 000719 105D 房地证号 2012 年 00516 号、105D 房地证号 2012 年 00517 号、105D 房地证号 2012 年 00518 号、105D 房地证号 2012 年 00519 号、105D 房地证号 2012 年 00520 号、105D 房地证号 2012 年 00521 号、105D 房地证号 2012 年 00522 号、105D 房地证号 2012 年 00523 号
建设用地规划许可证	渝规地证 2005 九 字第 0059 号
建设工程规划许可证	建字第 500107201200046
建设工程开工许可证	编号：510202200809040101

**四、价值类型及其定义**

本次资产评估确定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**

1. 本项目资产评估基准日是 2013 年 9 月 30 日；
2. 评估基准日是委托方根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
3. 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 重庆海众 2013 年度董事会第四次会议决议；
2. 重庆润智建设开发有限公司 2013 年 10 月 21 日股东决定；
3. 北京首创股份有限公司 2013 年第十三次领导班子会会议纪要。

### (二) 法律法规依据

1. 国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》；
2. 原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
3. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日国资委、财政部第 3 号令）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
6. 财政部 2005 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；
9. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会印发的《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发[2008]5 号）；
10. 2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；
12. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
13. 《企业会计准则》；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
15. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

### (三) 准则依据

1. 资产评估准则——基本准则；

2. 资产评估职业道德准则——基本准则；
3. 资产评估准则——评估报告；
4. 资产评估准则——评估程序；
5. 资产评估准则——业务约定书；
6. 资产评估准则——工作底稿；
7. 资产评估准则——机器设备；
8. 资产评估准则——不动产；
9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
10. 资产评估准则——企业价值；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》（2009 年 7 月 1 日起施行）。

#### （四）权属依据

1. 重庆润智的营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 重庆润智的车辆行驶证；
3. 重庆润智的土地使用权证；
4. 重庆润智的重要设备购买合同、发票；
5. 重庆润智的其他产权证明文件。

#### （五）取价依据

1. 中国机械工业出版社出版的《2013 年中国机电产品报价手册》；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 重庆润智有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
4. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
5. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
6. 重庆海众与重庆润智撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
7. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
8. 其它相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 重庆润智提供的评估基准日资产清查评估明细表；

2. 重庆润智提交的财务会计经营资料、2012 年度审计报告及 2013 年 9 月 30 日审计报告;

3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料;

4. 统计部门资料;

5. 设备询价的相关网站或图书。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过资产基础法（也叫成本法）、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，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。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

### (二) 评估方法选择

经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内针对房地产开发项目公司股权转让的市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格较少，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

本次委估的企业为房地产开发项目企业，从目前项目公司现有的在开发项目来看，开发期仅为 3—5 年，一般不会永续经营，不宜采用收益法评估企业价值。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性。因此，根据本次评估的实际情况，此次评估结论采用资产基础法的评估结果。

### (三) 资产基础法应用介绍

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项

资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

综上所述，本次对重庆润智的股东权益价值采用资产基础法评估，并形成最终的评估结论。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

### 1. 流动资产的评估

#### (1) 货币资金的评估

重庆润智的货币资金为现金、银行存款和其他货币资金。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

#### (2) 债权性资产的评估

重庆润智的债权性资产包括预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

#### (3) 存货的评估

房地产存货分为开发产品和在开发项目的开发成本。对于正常销售的已结转成本的开发产品，根据其销售价格减去销售费用、全部税费和部分利润确定评估值。对于待开发项目，因考虑到未开发项目不确定性较大，本次评估仅对土地使用权采用市场法进行评估，正在开发项目的开发成本，适宜采用现金流折现法确定评估值。

现金流折现法是从将来建成销售的房地产价格中，扣除从目前房地产状态至达到竣工销售状态所需投入的各项费用，剩余之数即为目前状态的房地产价值。

### (二) 固定资产的评估

委估的固定资产为办公设备，采用成本法评估。

评估值=重置价值×成新率

#### (1) 重置价值的确定

对于电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本。对于电子设备，由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以设备购置价确定重置成本。

对于运输设备，按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置成本。其重置成本计算公式如下：

重置成本=车辆购置价+车辆购置价/1.17×10%+牌照费

#### (2) 成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法。

#### (三) 负债的评估

负债为流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款及应交税费和非流动负债长期借款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- (一) 听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- (二) 与重庆海众签订资产评估业务约定书；
- (三) 编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；

(四) 对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；

(五) 对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；

(六) 根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；

(七) 进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；

(八) 核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

(九) 收集、分析、预测未来收益相关资料；

(十) 归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；

(十一) 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；

(十二) 整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

(一) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

(二) 资产持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态；

(三) 企业有限持续假设。即假设项目公司将目前拥有的土地开发完成后终止。

(四) 一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

(五) 特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设重庆润智对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

在持续经营前提下，重庆润智截至评估基准日 2013 年 9 月 30 日总资产账面价值为 49,851.94 万元，评估价值为 67,012.32 万元，增值额为 17,160.38 万元，增值率为 34.42%；总负债账面价值为 50,312.48 万元，评估价值为 50,312.48 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 -460.54 万元，评估价值为 16,699.84 万元，增值额为 17,160.38 万元。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

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%
流动资产	49,319.46	66,477.19	17,157.73	34.79
非流动资产	532.48	535.13	2.65	0.50

## 重庆海众拟转让所持重庆润智 100%股权项目资产评估报告

固定资产	120.86	123.51	2.65	2.19
长期待摊费用	381.11	381.11	-	-
递延所得税资产	30.51	30.51	-	-
资产总计	49,851.94	67,012.32	17,160.38	34.42
流动负债	40,312.48	40,312.48	-	-
非流动负债	10,000.00	10,000.00	-	-
负债合计	50,312.48	50,312.48	-	-
净资产（所有者权益）	-460.54	16,699.84	17,160.38	

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

重庆润智 100% 股东权益价值为 16,699.84 万元，重庆海众拟转让所持重庆润智 100% 股东权益价值为 16,699.84 万元。

### 十一、特别事项说明

（一）在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

（二）提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

截至评估基准日，重庆润智长期借款账面价值为 1 亿元，贷款期间为 2013 年 8 月 20 日至 2015 年 8 月 20 日，该项借款提供抵押担保：位于九龙坡区走马镇金马湖 1 号 3140.5 平方米在建工程提供第一顺位抵押担保，分别为 27 幢会所和 1 幢独栋别墅；位于九龙坡区走马镇金马村土地，土地证号分别为 105D 房地证号 2012 年 00516 号、105D 房地证号 2012 年 00517 号、105D 房地证号 2012 年 00518 号、105D 房地证号 2012 年 00519 号、105D 房地证号 2012 年 00520 号、105D 房地证号 2012 年 00521 号、105D 房地证号 2012 年 00522 号、105D 房地证号 2012 年 00523 号共计面积 123792.9 平方米土地提供第二顺位抵押担保；重庆海众房地产开发有限公司将持有重庆润智建设开发有限公司 100% 股权提供质押担保。该事项对此次股权转让有影响，解除质押或取得债权人同意方可实施此次股权转让，转让方正在做这方面的工作。

（三）重大期后事项

自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现重庆润智建设开发有限公司有重大期后事项发生。

评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调

整；

评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（四）评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（六）本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它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的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效；

（二）本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外；

（四）评估结论的使用有效期

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起，至 2014 年 9 月 29 日止。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

（五）本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

（六）本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

## 十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2013 年 10 月 30 日。

【此页无正文】

评估机构法定代表人： 赵继平

注册资产评估师： 孙健

注册资产评估师： 赵继平

中威正信（北京）资产评估有限公司  
2013年10月30日

## 报告附件目录

1、经济行为文件.....	22
2、被评估单位评估基准日专项审计报告.....	
3、委托方与被评估单位法人营业执照复印件.....	23
4、被评估单位产权登记证复印件.....	25
5、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	27
6、委托方与被评估单位承诺函.....	77
7、评估机构法人营业执照复印件.....	79
8、资产评估机构评估资格证书复印件.....	80
9、签字注册资产评估师评估资格证书复印件.....	82
10、签字注册资产评估师的承诺函.....	85