

河北冀圣房地产开发有限公司股权转让
所涉及的股东全部权益价值
评估报告

银信评报字[2013]沪第 889 号

银信资产评估有限公司

2013 年 12 月 30 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托方、被评估单位概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
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	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
附 件	19



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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

河北冀圣房地产开发有限公司股权转让

所涉及的股东全部权益价值

评估报告

银信评报字[2013]沪第 889 号

摘 要

- 一、项目名称：河北冀圣房地产开发有限公司股权转让项目
- 二、委托方单位：上海市天宸股份有限公司
- 三、其他评估报告使用者：被评估企业、股权转让受让方以及国家法律及法规规定的评估报告使用者
- 四、被评估单位：河北冀圣房地产开发有限公司
- 五、评估目的：因股权转让事宜，需对所涉及的河北冀圣房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。
- 六、经济行为：河北冀圣房地产开发有限公司部分股权拟转让
- 七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值
- 八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债
- 九、价值类型：市场价值
- 十、评估基准日：2013 年 11 月 30 日
- 十一、评估方法：资产基础法
- 十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 21,224.69 万元，较账面净资产增值 4,022.86 万元，增值率为 23.39%。
- 十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内(即 2013 年 11 月 30 日至 2014 年 11 月 29 日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。
- 十四、特别事项说明：



1、截止本次评估基准日经企业确认其他应收款中有一笔关于石家庄永顺城市房屋拆迁工程有限公司的周转金，由于被评估企业已于 2012 年 8 月与石家庄永顺城市房屋拆迁工程有限公司暂停业务往来，故本次与永顺的动迁周转金共计 4,560,428.00 元无法函证，但由于被评估企业出具说明该笔周转金期后会在与南焦村村民委员会结算村民动迁款项时全额扣回，故本次评估该笔其他应收款按账面值列示。

2、截止本次评估基准日经企业确认预付账款中有一笔关于石家庄永顺城市房屋拆迁工程有限公司的周转金，由于被评估企业已于 2012 年 8 月与石家庄永顺城市房屋拆迁工程有限公司暂停业务往来，故本次与永顺的动迁定金共计 3,500,000.00 元无法函证，但由于被评估企业出具说明该笔动迁款定金期后会在与南焦村村民委员会结算时全额转入开发成本中，故本次评估该笔预付款按账面值列示。

3、截止本次评估基准日经企业确认其他应付款中有一笔与河北石盛投资有限公司的股东借款，由于该股东与被评估企业间存在矛盾、沟通困难致使本次评估时无法函证，该笔金额共计 57,200,000.00 元，根据被评估企业出具的说明该笔股东借款还需返还，故本次评估按账面值列示。

4、根据协议规定，土地开发直接的支出应由石家庄市财政投资评审中心的审计认定为准。因委估的土地开发项目，尚未完工，故评审中心审计部门尚未进行审计认定其成本工作，土地开发的直接支出 498,478,217.08 元已由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具审计报告认可。

5、河北冀圣房地产开发有限公司于 2013 年 10 月办理法人名称变更，截止评估基准日，公司尚未对房屋产权人名称进行变更。

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，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

河北冀圣房地产开发有限公司股权转让 所涉及的股东全部权益价值 评估报告

正 文

上海市天宸股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵方拟转让所持有的河北冀圣房地产开发有限公司股权所涉及的股东全部权益价值在 2013 年 11 月 30 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、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况

委托方：上海市天宸股份有限公司（简称：天宸股份）

中华人民共和国组织机构代码： 13221017-3

企业法人营业执照注册号： 3100000000003602

住所：浦东新区康士路 17 号

法定代表人：叶茂菁

注册资本：人民币肆亿伍仟柒佰柒拾捌万肆仟柒佰肆拾贰元

实收资本：人民币肆亿伍仟柒佰柒拾捌万肆仟柒佰肆拾贰元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：实业投资、信息网络安全产品开发、国内贸易（除专项规定）、房地产开发经营。

成立日期：一九八九年七月十三日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

营业期限：一九八九年七月十三日至不约定期限

2、委托方以外的其他评估报告使用者：

被评估企业、股权转让受让方以及国家法律及法规规定的评估报告使用者

(二) 被评估企业：

被评估企业名称：河北冀圣房地产开发有限公司（简称：河北冀圣）

中华人民共和国组织机构代码：67852808-7

企业法人营业执照注册号：1301000000205016

注册住所：石家庄市裕华区神兴小区神兴大厦 319 室

法定代表人：叶莉芳

注册资本：壹亿捌仟万元

实收资本：壹亿捌仟万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发与经营、物业服务。（需专项审批的未经批准不得经营）

经营期限：二〇〇八年八月十四日至二〇二八年八月十三日

委托方和被评估企业之间的关系：委托方为被评估企业股东。

被评估单位股权结构及历史沿革

河北冀圣房地产开发有限公司成立于 2008 年 8 月。由仲盛房地产（上海）有限公司与河北石盛投资有限公司共同出资，分别占注册资本的 85%与 15%，公司注册资本为人民币 1000 万元，实收资本为人民币 1000 万元。上述注册资本已经河北光华会计师事务所有限公司出具“冀光华审验字（2008）第 219 号”验资报告验证。

2010 年 1 月公司，申请增加注册资本 5000 万元，增资后股东及股权情况见下表：

投资者名称	实收资本（万元）	投资比例
仲盛房地产（上海）有限公司	3,390.00	56.50%
上海市天宸股份有限公司	1,530.00	25.50%
河北石盛投资有限公司	780.00	13.00%
北京京智联投资咨询有限公司	300.00	5.00%
合计	6,000.00	100.00%

上述注册资本已经石家庄万信达会计师事务所有限公司出具“石万信达验字（2010）007 号”验资报告验证。

2011 年 12 月，根据公司股权转让协议，变更后股东及股权情况见下表：

投资者名称	实收资本（万元）	投资比例
上海华元房地产开发有限公司	3,390.00	56.50%
上海市天宸股份有限公司	1,530.00	25.50%
河北石盛投资有限公司	780.00	13.00%

**银信资产评估有限公司**

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

北京京智联投资咨询有限公司	300.00	5.00%
合计	6,000.00	100.00%

2012年3月，根据公司股东会决议，申请增加注册资本6000万元，增资后股东及股权情况见下表：

投资者名称	实收资本（万元）	投资比例
上海华元房地产开发有限公司	7,560.00	63.00%
上海市天宸股份有限公司	3,060.00	25.50%
河北石盛投资有限公司	780.00	6.50%
北京京智联投资咨询有限公司	600.00	5.00%
合计	12,000.00	100.00%

上述注册资本已经中磊会计师事务所有限公司河北分所出具“中磊冀验字（2012）第002号”验资报告验证。

2012年5月，根据公司股东会决议，申请增加注册资本6000万元，增资后股东及股权情况见下表：

投资者名称	实收资本（万元）	投资比例
上海华元房地产开发有限公司	11,730.00	65.17%
上海市天宸股份有限公司	4,590.00	25.50%
河北石盛投资有限公司	780.00	4.33%
北京京智联投资咨询有限公司	900.00	5.00%
合计	18,000.00	100.00%

上述注册资本已经中磊会计师事务所有限公司河北分所出具“中磊冀验字（2012）第005号”验资报告验证。

2013年10月，公司申请更名，变更后公司名称为河北冀圣房地产开发有限公司。

评估基准日，被评估企业股东及股权情况见下表：

投资者名称	实收资本（万元）	投资比例
上海华元房地产开发有限公司	11,730.00	65.17%
上海市天宸股份有限公司	4,590.00	25.50%
河北石盛投资有限公司	780.00	4.33%
北京京智联投资咨询有限公司	900.00	5.00%
合计	18,000.00	100.00%

公司近三年及评估基准日资产负债情况见下表： 金额单位：元

项目/报表日	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年11月30日
总资产	455,775,621.01	558,088,417.98	613,041,961.03	612,313,775.54
负债	400,003,775.76	504,578,441.26	440,109,485.71	440,295,444.93
净资产	55,771,845.25	53,509,976.72	172,932,475.32	172,018,330.61

被评估企业近三年及评估基准日当期经营状况见下表： 金额单位：元

项目/报表年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年1-11月
营业总收入				
营业成本				
主营业务税金及附加				
其他业务利润				
营业费用				
管理费用	2,864,053.55	1,576,518.93	2,170,670.65	1,972,951.65

**银信资产评估有限公司**

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

财务费用	-162,468.42	-44,659.60	-1,321,189.45	-2,488,144.95
资产减值准备		729,998.45	-271,979.80	276,404.84
公允价值变动收益				-2,607,469.03
投资收益				1,454,535.86
营业利润	-2,701,585.13	-2,261,857.78	-577,501.40	-914,144.71
营业外收入				
营业外支出	10,000.00			
利润总额	-2,711,585.13	-2,261,857.78	-577,501.40	-914,144.71
所得税				
净利润	-2,711,585.13	-2,261,857.78	-577,501.40	-914,144.71

上表财务数据摘自被评估企业经审计的会计报表，其中2010年、2011年、2012年会计报表审计单位均为中磊会计师事务所有限责任公司河北分所，审计报告文号分别为中磊冀审字（2011）第110号、中磊冀审字（2012）第044号、中磊冀审字（2013）第094号，基准日会计报表审计单位为立信会计师事务所有限公司，审计报告文号为信会师报字（2013）第151339号。

被评估企业执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关补充规定，企业适用企业所得税率25%、营业税5%、土地增值税30-60%。

二、评估目的

本次评估是为河北冀圣房地产开发有限公司股权转让所涉及的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估企业截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	609,882,622.16 元；
非流动资产账面金额：	2,431,153.38 元；
其中：固定资产账面金额：	2,431,153.38 元；
资产合计账面金额：	612,313,775.54 元；
流动负债账面金额：	440,295,444.93 元；
负债合计账面金额：	440,295,444.93 元；
净资产账面金额：	172,018,330.61 元。

**银信资产评估有限公司**

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

1、主要存货-开发成本账面值 498,478,217.08 元，主要开发“南焦村城中村改造项目”所发生征地拆迁费、工作经费、开发间接费用、前期工程费等。情况清查结果如下：

序号	项目名称	金额（元）
1	拆迁补偿费	452,324,156.75
2	拆迁经费	23,025,000.00
3	其他拆迁经费	5,200,860.00
4	开发间接费用	5,658,172.53
5	前期工程费	12,270,027.80
	小计	498,478,217.08

2、房屋建筑物

房屋建筑物具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	帐面净值	权利人	用途	土地使用 权终止日期
1	石房权证长字第 150001328 号	银泰国际 4-1910	框架	2008	187.92	2,223,282.46	河北冀盛房 地产有限公 司	办公	2046.1.11
2	石房权证长字第 150001327 号	银泰国际 4-1909	框架	2008	188.64			办公	2046.1.11

注：河北冀圣房地产开发有限公司于 2013 年 10 月办理法人名称变更，截止评估基准日，房产证尚未对产权人名称进行变更。

3、其他主要实物资产如下：

分类	账面余额	数量	情况说明
现金	197,871.29	-	存放于本部及分公司的财务部。
运输设备	141,905.20	4 辆	由 1 辆本田奥德赛、1 辆丰田皇冠和 2 辆电动车组成，委估设备均能正常使用
电子设备	65,965.72	38 项	主要是办公用电脑、打印机、空调、办公家具等，设备均能正常使用

委估资产均处于正常使用或受控状态，无其他涉诉事项。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致，被评估企业无其他账外有形及无形资产。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

本项目资产评估基准日是 2013 年 11 月 30 日。

为更好地反映委估对象的当前价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托方与资产评估机构协商本项目确定资产评估基准日为 2013 年 11 月 30 日。

被评估企业所有经济业务已按权责发生制原则核算到评估基准日。

六、评估依据

（一）行为依据

1、评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 7、其他有关法规和规定。

（三）评估准则依据

- 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—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—企业价值；
- 8、资产评估准则—机器设备；
- 9、资产评估准则—不动产；



10、资产评估价值类型指导意见；

11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四）产权依据

1、被评估单位企业法人营业执照、验资报告（中磊会计师事务所有限公司出具“中磊冀验字（2012）第 005 号验资报告）；

2、房屋所有权证（石房权证长字第 150001328 号；石房权证长字第 150001327 号）

3、商品房买卖合同（合同编号：2008092010093822213、2008092010093781213）；

4、车辆行驶证复印件 2 份（冀 ASV189、冀 ASV582）；

5、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998 年）；

2、会计师事务所出具的评估基准日审计报告（“信会师报字（2013）第 151339 号”）；

3、评估基准日市场有关价格信息资料；

4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

5、石家庄市地产集团有限公司与河北冀盛房地产有限公司签订“南焦村城中村改造项目土地一级开发委托协议书”以及“南焦村城中村改造项目土地一级开发补充协议”；

6、2012《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》

7、2012《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》

8、二手房市场调查信息和网上房地产信息网；

9、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

12、其他取价、参数和信息资料。



七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；被评估企业主要经营业务为房地产开发，由于目前企业成立至今尚处于替政府进行动拆迁项目进程中，且企业尚未获得储备土地，被评估企业无法对未来的开发经营收益、利润进行合理预测，故不适用采用收益法对其评估；因此本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、预付账款、其他应收款的评估

预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

对于存货--开发成本的评估，本次主要是依据“南焦村城中村改造项目土地一级开发委托协议书”中约定，土地开发给被评估企业带来的收益应为土地开发的直接支



出的 10% 的回报，即：

土地开发价值=土地开发直接支出+土地开发直接支出×10%-税费。

4、其他流动资产的评估

其他流动资产为银行理财产品本次评估按核实后的账面值加上到基准日应计提的利息确认评估值。

5、固定资产的评估

房屋建筑物采用市场法评估。

机器设备等设备类固定资产按重置成本法进行评估。

6、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、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，相关资料收集情况，委托方、被评估单位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，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查



根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及



的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二) 评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(三) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

经上述评估，河北冀圣房地产开发有限公司在评估基准日 2013 年 11 月 30 日净资产账面值为 172,018,330.61 元，评估值为 212,246,892.39 元（大写为：贰亿壹仟贰佰贰拾肆万陆仟捌佰玖拾贰元叁角玖分），评估增值 40,228,561.78 元，评估增值率 23.39%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 11 月 30 日

金额单位：万元

项目	帐面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	60,988.26	64,803.77	3,815.51	6.26
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				

**银信资产评估有限公司**

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

项目	帐面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	243.12	450.47	207.35	85.29
其中：建筑物	222.33	399.16	176.83	79.53
设备	20.79	51.31	30.52	146.80
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	61,231.37	65,254.23	4,022.86	6.57
流动负债	44,029.54	44,029.54		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	44,029.54	44,029.54		
净资产	17,201.83	21,224.69	4,022.86	23.39

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

- 1、本次评估不存在担保、或有负债（或有资产）等事项。
- 2、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。



3、被评估企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本报告以被评估企业提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估企业提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

5、本次评估未考虑流动性对评估结论的影响，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、本项评估对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

7、截止本次评估基准日经企业确认其他应收款中有一笔关于石家庄永顺城市房屋拆迁工程有限公司的周转金，由于被评估企业已于 2012 年 8 月与石家庄永顺城市房屋拆迁工程有限公司暂停业务往来，故本次与永顺的动迁周转金共计 4,560,428.00 元无法函证，但由于被评估企业出具说明该笔周转金期后会在与南焦村村民委员会结算村民动迁款项时全额扣回，故本次评估该笔其他应收款按账面值列示。

8、截止本次评估基准日经企业确认预付账款中有一笔关于石家庄永顺城市房屋拆迁工程有限公司的周转金，由于被评估企业已于 2012 年 8 月与石家庄永顺城市房屋拆迁工程有限公司暂停业务往来，故本次与永顺的动迁定金共计 3,500,000.00 元无法函证，但由于被评估企业出具说明该笔动迁款定金期后会在与南焦村村民委员会结算时全额转入开发成本中，故本次评估该笔预付款按账面值列示。

9、截止本次评估基准日经企业确认其他应付款中有一笔与河北石盛投资有限公司的股东借款，由于该股东与被评估企业间存在矛盾、沟通困难致使本次评估时无法函证，该笔金额共计 57,200,000.00 元，根据被评估企业出具的说明该笔股东借款还需返还，故本次评估按账面值列示。

10、根据协议规定，土地开发直接的支出应由石家庄市财政投资评审中心的审计认定为准。因委估的土地开发项目，尚未完工，故评审中心审计部门尚未进行审计认定其成本工作，土地开发的直接支出 498,478,217.08 元已由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具审计报告认可。

11、河北冀圣房地产开发有限公司于 2013 年 10 月办理法人名称变更，截止评估基准日，公司尚未对房屋产权人名称进行变更。

12、除已披露的事项外，被评估单位承诺在评估基准日不存在其他涉及法律、经



济纠纷等未决事项。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2013 年 11 月 30 日至 2014 年 11 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为 2013 年 12 月 30 日。

银信资产评估有限公司

首席评估师：梅惠民

法定代表人：梅惠民

中国注册资产评估师：孙迅

中国注册资产评估师：王盈芳

2013 年 12 月 30 日



附 件

- 1、委托方和被评估单位的企业法人营业执照及组织机构代码证；
- 2、被评估企业验资报告（中磊冀验字（2012）第 005 号”）；
- 3、被评估企业评估基准日审计报告（信会师报字（2013）第 151339 号）；
- 4、石家庄市地产集团有限公司与河北冀盛房地产有限公司签订“南焦村城中村改造项目土地一级开发委托协议书”以及“南焦村城中村改造项目土地一级开发补充协议”；
- 5、房屋所有权证（石房权证长字第 150001328 号；石房权证长字第 150001327 号）；
- 6、商品房买卖合同（合同编号：2008092010093822213、2008092010093781213）；
- 7、车辆行驶证复印件 2 份（冀 ASV189、冀 ASV582）；
- 8、委托方、被评估单位的承诺函；
- 9、签字注册资产评估师的承诺函；
- 10、资产评估机构资格证书复印件；
- 11、评估人员资质证书复印件；
- 12、资产评估机构企业法人营业执照复印件。
- 13、资产评估业务约定书复印件。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为2013年12月30日。

银信资产评估有限公司

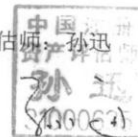


法定代表人：梅惠民

首席评估师：梅惠民

梅惠民

中国注册资产评估师：孙迅



中国注册资产评估师：王磊芳



2013年12月30日