

北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司
拟增资扩股所涉及的股东全部权益价值项目
评估报告

国融兴华评报字[2014]第 010189 号

（共一册 第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2014 年 08 月 08 日



评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
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	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	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
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	16
十三、评估报告日	16
十四、评估机构和注册资产评估师签章	17
附件	18



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，以及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了必要的现场调查；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。



北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司 拟增资扩股所涉及的股东全部权益价值项目

评估报告摘要

国融兴华评报字[2014]第 010189 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京金隅嘉业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，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，对北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司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：

一、评估目的：根据《北京金隅集团有限责任公司董事会二〇一四年第三次会议决议》和《北京金隅股份有限公司关于北京金隅嘉业房地产开发有限公司增加子公司注册资本金的通知》（金隅股份发[2014]215号），对北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司拟进行增资扩股的经济行为所涉及的北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，本次评估目的即为上述经济行为于评估基准日的交易价值提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产）和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2014年07月31日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

截止评估基准日2014年07月31日，在持续经营条件下，北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值190,210.01万元，总负债账面价值189,395.16万元，净资产账面价值814.85万元。经资产基础法评估，北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司股东全部权益价值为2,656.21万元，增值1,841.36万元，增值率225.98%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从



2014 年 07 月 31 日至 2015 年 07 月 30 日止的期限内有效,超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项: 具体详见评估报告的特别事项说明。

九、评估报告日: 本评估报告日为 2014 年 08 月 08 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,应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。



北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司 拟增资扩股所涉及的股东全部权益价值项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2014]第 010189 号

北京金隅嘉业房地产开发有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟对北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司进行增资扩股之事宜所涉及的该公司股东全部权益价值在 2014 年 07 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

委托方为北京金隅嘉业房地产开发有限公司，被评估单位为北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：北京金隅嘉业房地产开发有限公司

注册号：110000002100440

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市朝阳区白家庄东里一号

法定代表人：黄安南

注册资本：340000 万元

成立日期：1996 年 04 月 05 日

营业期限：2006 年 08 月 18 日至 2056 年 08 月 17 日

经营范围：房地产开发；经营商品房；房地产开发咨询；出租房屋；销售钢材、木材、水泥；会议服务。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 703 室
电话：010-51667811 传真：82253743



注册号: 110111016487887

类型: 有限责任公司(法人独资)

住所: 北京市房山区长阳镇水碾屯一村西侧 180 米

法定代表人: 黄安南

注册资本: 1000 万元

成立日期: 2013 年 11 月 12 日

营业期限: 2013 年 11 月 12 日至 2063 年 11 月 11 日

经营范围: 房地产开发; 销售自行开发的商品房。

(领取本执照后, 应到住房和城乡建设部取得行政许可。)

2、公司概况(历史沿革及基准日股东结构)

北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司成立于 2013 年 11 月 12 日, 是由北京金隅嘉业房地产开发有限公司和北京市建筑装饰设计工程有限公司共同出资成立的。其中: 股东北京金隅嘉业房地产开发有限公司以货币出资 950 万元, 占注册资本的 95%; 股东北京市建筑装饰设计工程有限公司以货币出资 50 万元, 占注册资本的 5%。

2014 年 6 月, 股东北京市建筑装饰设计工程有限公司将持有公司的 5% 股权转让给北京金隅嘉业房地产开发有限公司, 北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司成为北京金隅嘉业房地产开发有限公司的全资子公司。

截止评估基准日 2014 年 07 月 31 日, 公司股权结构未发生变化。

3、近两年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2014 年 07 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产(元)	1,902,100,118.70	1,775,014,732.00
总负债(元)	1,893,951,550.00	1,765,050,000.00
股东权益(元)	8,148,568.70	9,964,732.00
经营业绩	2014 年 7 月	2013 年 12 月
营业收入(元)	0.00	0.00
利润总额(元)	-1,816,163.30	-35,268.00
净利润(元)	-1,816,163.30	-35,268.00

注: 上述财务报表已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计, 并发表了标准无保留意见, 审计报告号为大信京审字【2014】第 00106 号审计报告。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外, 其他评估报告使用者包括: 经济行为相关方、被评估



单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

(四) 委托方与被评估单位关系

被评估单位为委托方的全资子公司。

二、评估目的

根据《北京金隅集团有限责任公司董事会二〇一四年第三次会议决议》和《北京金隅股份有限公司关于北京金隅嘉业房地产开发有限公司增加子公司注册资本金的通知》(金隅股份发[2014]215号),对北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司拟进行增资扩股的经济行为所涉及的北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估,本次评估目的即为上述经济行为于评估基准日的交易价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2014 年 07 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 1,902,100,118.70 元,其中:流动资产为 1,902,097,530.34 元,非流动资产为 2,588.36 元;负债总额为 1,893,951,550.00 元,其中:流动负债为 1,893,951,550.00 元,非流动负债为 0.00 元;所有者权益总额为 8,148,568.70 元。详见下表:

2014 年 07 月 31 日资产负债表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	-
货币资金	63,600,137.73	短期借款	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	-
减:坏账准备	-	预收款项	61,750,000.00
应收款净额	-	其他应付款	1,831,387,550.00
其它应收款	1,003,000.00	应付职工薪酬	-
预付款项	-	应交税费	814,000.00
存货	1,834,098,142.61	应付股利	-
待摊费用	3,396,250.00	流动负债合计	1,893,951,550.00
流动资产合计	1,902,097,530.34	五、非流动负债	-
二、非流动资产	2,588.36	长期借款	-

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
长期股权投资	-	应付债券	-
投资性房地产	-	长期应付款	-
固定资产原价	2,630.00	其他非流动负债	-
其中：设备类	2,630.00	非流动负债合计	-
建（构）筑物类	-	负债合计	1,893,951,550.00
减：累计折旧	41.64	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	2,588.36	实收资本	10,000,000.00
其中：设备类	2,588.36	资本公积	-
建（构）筑物类	-	盈余公积	-
在建工程	-	一般风险准备	-
无形资产	-	未分配利润	-1,851,431.30
递延所得税资产	-	归属于母公司所有者权益	8,148,568.70
非流动资产合计	2,588.36	所有者（股东）权益合计	8,148,568.70
三、资产总计	1,902,100,118.70	负债和所有者权益总计	1,902,100,118.70

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并发表了无保留意见的审计报告。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括：存货和设备类资产，具体包括位于长阳水碾屯 10-01-05 等地块开发项目和办公设备。实物资产的类型及特点如下：

1、存货为北京金隅长阳金隅嘉业房地产开发有限公司位于北京市房山区新城良乡组团 10-01-05、10-01-10 和 10-02-11 等地块开发项目，项目东至规划阜盛大街、南至规划文昌东路、西至长于路、北至高教园二十一路。该项目已于 2014 年 5 月开工建设，2017 年年底正式入住交用。

该项目占地面积为 78062 平方米，目前在建的项目为一期的 5 栋限价商品房，已获批准规划面积为 92000 平方米，二期主要商品房、公寓及商业配套项目，规划面积为 103198 平方米，其中：商品房 7 栋，面积为 35053 平方米；办公 2 栋，建筑面积为 21795 平方米。商业配套面积为 24201 平方米。

截止评估基准日，一期项目已经进入正负零施工阶段。

2、电子设备共计 1 项，为财务使用的税控器，位于公司办公室内，截止评估基准日使用正常。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为 2014 年 07 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《北京金隅集团有限责任公司董事会二〇一四年第三次会议决议》；
- 2、《北京金隅股份有限公司关于北京金隅嘉业房地产开发有限公司增加子公司注册资本金的通知》（金隅股份发[2014]215 号）；
- 3、资产评估业务约定书。

（二）法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令）；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第【2003】378 号令）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；
- 4、《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）；
- 5、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅文件国办发[2001]102 号）；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权



[2006]274 号);

- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令第 3 号);
- 8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
- 9、《中华人民共和国公司法》;
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 11、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 12、《中华人民共和国土地管理法》;
- 13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 15、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 16、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
- 17、其它相关的法律法规文件。

(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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 9、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号);
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);
- 11、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 12、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- 13、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(评协[2011]230 号);
- 14、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248 号);

（四）产权依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证；
- 3、建筑工程施工许可证；
- 4、工程施工合同、结算凭证；
- 5、电子设备购买合同或发票；
- 6、委托方及被评估单位承诺函；
- 7、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号文；
- 3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
- 4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
- 5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）；
- 6、《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号）；
- 7、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 8、评估基准日银行贷款利率；
- 9、企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 10、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 11、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 12、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、大信会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计,并出具大信京审字【2014】第00106号审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指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。

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方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

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方法。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司按开发项目设立公司，便于税收缴纳和管理，特定项目开发完毕后，公司就注销。房地产开发公司的持续经营性在于是否能够获得开发土地，目前土地出让通过公开拍卖的方式交易，房地产开发公司获取土地可能性具有不确定性，无法预测其未来收益，因此不适宜对其用收益法进行评估。结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料情况，确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、其他应收款、存货和待摊费用等。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

（2）应收款项：主要为其他应收款。对其他应收款，评估人员在核实其价值构

成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

(4) 存货：包括房地产开发产品。对于开发产品可采用假设开发法进行评估。在预计估价对象开发完成后的正常交易价格基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、营业税金及附加、期间费用等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。基本公式如下：

评估价值=开发后房地产售价－开发成本－销售费用－管理费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税

(5) 待摊费用：在核实其合法性、合理性、真实性和准确性后，按核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

(1) 设备类资产：

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

③电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

2) 成新率

电子设备主要依据设备的经济使用年限的 40%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%，加权综合确定。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基

本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生



重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

十、评估结论

截止评估基准日 2014 年 07 月 31 日，北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司的

股东全部权益价值评估结果如下：

截止评估基准日 2014 年 07 月 31 日，在持续经营条件下，北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司经审计的总资产账面价值 190,210.01 万元，总负债账面价值 189,395.16 万元，净资产账面价值 814.85 万元。经资产基础法评估，北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司总资产评估价值 192,051.37 万元，增值 1,841.36 万元，增值率 0.97%；总负债评估价值 189,395.16 万元，无增减值变化；净资产评估价值 2,656.21 万元，增值 1,841.36 万元，增值率 225.98%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司

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	190,209.75	192,051.11	1,841.36	0.97
非流动资产	0.26	0.26	-	-
其中：长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	0.26	0.26	-	-
无形资产	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	190,210.01	192,051.37	1,841.36	0.97
流动负债	189,395.16	189,395.16	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	189,395.16	189,395.16	-	-
净资产（所有者权益）	814.85	2,656.21	1,841.36	225.98

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评

估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）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的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2014年07月31日至2015年07月30日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（四）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征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为2014年08月08日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人:

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司

2014年08月08日





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 14000323

姓名: 赵向阳

性别: 男

身份证号: 142701730108123

机构名称: 北京国经兴华资产评估有限公
任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月12日

初次注册时间: 2000年4月18日

本人签名:

本人印鉴:



年 月 日



年 月 日



年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11000537

姓名: 王化龙

性别: 男

身份证号: 110106700317093

北京国融兴华资产评估有限公司
机构名称: 经公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年4月12日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名: 本人印章:



检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日

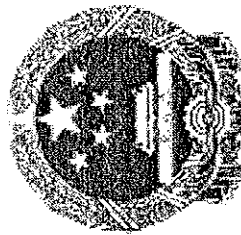


年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



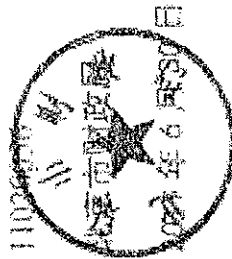
资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

批准机关:

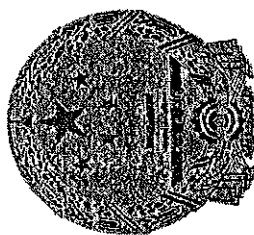
发证日期:



序号: 00006482

中华人民共和国财政部统一印制

机构名称	北京国融兴华资产评估有限责任公司		
办公地址	北京市西城区韩民路18号7层703		
首席合伙人 (法定代表人)	赵向阳		
批准文号	京财企许可[2011]0055号		
资产评估范围: 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或专项评估。			



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

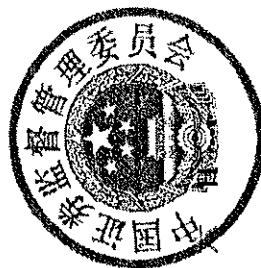
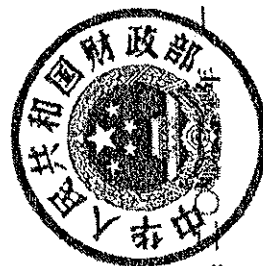
北京国融兴华资产评估有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100021010

变更文号：财办企[2011]19号

序列号：000113

发证时间： 年 月 日



企业法人营业执照

(副本) (1-1)

注册号 110000000933457

名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司

住所 北京市西城区裕民路18号7层703

法定代表人姓名 赵向阳

注册资本 200万元

实收资本 200万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

一般经营项目：无

成立日期 1999年11月05日
营业期限 自 1999年11月05日 至 2019年11月04日

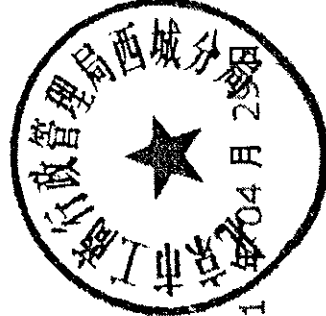
请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

须知

- 1.《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
- 2.《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
- 3.《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
- 4.《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 5.登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
- 6.每年三月一日起至六月三十日，应当参加年度检验。
- 7.《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
- 8.办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
- 9.《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

2011/11/05	2012/11/05	2013/11/05
2012/11/05	2013/11/05	2014/11/05



中华人民共和国国家工商行政管理总局制