

天津松江集团有限公司拟转让股权所涉及的
内蒙古松江房地产开发有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字(2016) A-0053 号

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一六年十一月二十八日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

目 录	
内 容	页 次
第一部分 声明	03-04
第二部分 资产评估报告书摘要	05-09
第三部分 资产评估报告书正文	10-45
一、委托方、被评估单位、其他评估报告使用者	10-15
二、评估目的	16-16
三、评估对象和评估范围	16-17
四、价值类型及其定义	17-18
五、评估基准日	18-18
六、评估依据	18-23
七、评估方法	23-37
八、评估程序实施过程 and 情况	37-39
九、评估假设	39-40
十、评估结论	40-41
十一、特别事项说明	42-44
十二、评估报告使用限制说明	45-45
十三、评估报告日	45-45
第四部分 附件目录	46-47

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津松江集团有限公司的委托，就其拟转让持有的内蒙古松江房地产开发有限公司股权之经济行为，对所涉及的该公司二〇一六年六月三十日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

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。

六、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。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、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。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

天津松江集团有限公司拟转让股权所涉及的 内蒙古松江房地产开发有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书摘要

中联评报字(2016) A-0053 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津松江集团有限公司的委托, 遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则, 遵循独立、客观、公正的原则, 就天津松江集团有限公司拟转让其持有的内蒙古松江房地产开发有限公司股权之经济行为, 对所涉及的内蒙古松江房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估, 评估基准日二〇一六年六月三十日。

评估对象为内蒙古松江房地产开发有限公司股东全部权益, 评估范围为内蒙古松江房地产开发有限公司的全部资产和负债, 包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提, 结合委估对象的实际情况, 综合考虑各种影响因素, 采用资产基础法对内蒙古松江房地产开发有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序, 得出内蒙古松江房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日二〇一六年六月三十日的评估结论如下: 内蒙古松江房地产开发有限公司在评估基准日二〇一六年六月三十日的股东全部权益评估值为 31,596.90 万元(叁亿壹仟伍佰玖拾陆万玖仟元), 比账面值 14,090.12 万元(壹亿肆仟零玖拾万零壹仟贰佰元), 增值 17,506.78 万元(壹

亿柒仟伍佰零陆万柒仟捌佰元)，增值率 124.25 %。详情见下表：

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	$D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$
流动资产	1	108,113.35	124,158.09	16,044.74	14.84
非流动资产	2	3,932.16	5,394.20	1,462.04	37.18
其中：可供出售金融资产	3	1,979.58	1,979.58	0.00	0.00
固定资产	4	429.47	1,989.87	1,560.40	363.33
递延所得税资产	5	1,523.12	1,424.76	-98.36	-6.46
资 产 总 计	6	112,045.51	129,552.29	17,506.78	15.62
流动负债	7	82,316.68	82,316.68	0.00	0.00
非流动负债	8	15,638.71	15,638.71	0.00	0.00
负 债 总 计	9	97,955.39	97,955.39	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	10	14,090.12	31,596.90	17,506.78	124.25

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

1、被评估单位申报的开发成本中的核算的滨海新城 I-2 号、滨海新城 I-3 号和滨海新城 I-4 号的国有土地使用权，上述项目已部分开发建设完成，其余部分尚未开工建设，原因为因市政路网调整，涉及上述项目地块中间的道路规划调整，但该调整方案进展缓慢尚未确定，影响后续项目规划暂无法进行。另外呼和浩特市政府认为新城区的教育配套设施较少，与居住人口体量不匹配，计划在被评估单位未开发项目里规划建设一所小学及幼儿园，但规划方案迟迟没有完成，导致后续项目规划无法进行。开工时间也暂时无法确定。提请评估报告使用者予以关注。

2、2013 年 3 月 12 日，内蒙古松江房地产开发有限公司同中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部签订了合同编号：建蒙营贷【2013】15 号《固定资产借款合同》，借款金额：160,000,000.00 元，借款用于开发“东河 7 号地”一期工程项目的建设需求，借款期限：2013.03.12-2016.03.11。以编号建蒙营保证（2013）15-2 号《最高额保证合同》作为担保，担保方式为保证，保证人为天津松江集团有

限公司，保证期间：2013.03.12-2016.03.11，保证金额：160,000,000.00 元；以编号建蒙营担保（2013）15-1 号《抵押合同》作为担保，担保方式为抵押担保土地分配。

2016 年 4 月，内蒙古松江房地产开发有限公司同中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部就“建蒙营贷【2013】15 号《固定资产贷款合同》”的贷款期限，签订了合同编号：建蒙营贷期调【2016】07 号《人民币贷款期限调整协议》，借款金额：99,500,000.00 元，期限延长 24 个月，期限调整后，借款到期日为 2018 年 04 月 02 日，原贷款期限与延长期限之和为 60 个月。以编号建蒙营担保（2013）15-1 号《抵押合同》作为担保，担保方式为抵押担保。

2016 年 4 月，内蒙古松江房地产开发有限公司同中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部就“建蒙营贷【2013】15 号《固定资产贷款合同》”的贷款期限，签订了合同编号：建蒙营贷期调【2016】08 号《人民币贷款期限调整协议》，借款金额：99,500,000.00 元，期限延长 24 个月，期限调整后，借款到期日为 2018 年 04 月 02 日，原贷款期限与延长期限之和为 60 个月。编号建蒙营保证（2013）15-2 号《最高额保证合同》作为担保，担保方式为保证，保证人为天津松江集团有限公司，保证期间：2016.03.12-2018.04.02，保证金额：99,500,000.00 元。

抵押物	抵押物地址	抵押面积 (m ²)	产权证编号	抵押价值
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-102	141.90	呼房权证新城区字第 2009117383 号	1,844,700.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-103	68.10	呼房权证新城区字第 2009117382 号	885,300.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-104	68.10	呼房权证新城区字第 2009117381 号	885,300.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-105	141.90	呼房权证新城区字第 2009117380 号	1,844,700.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-106	141.90	呼房权证新城区字第 2009117379 号	1,844,700.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-107	72.49	呼房权证新城区字第 2009117378 号	942,370.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-108	72.49	呼房权证新城区字第 2009117377 号	942,370.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-110	210.01	呼房权证新城区字第 2009117385 号	2,730,130.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F2 号楼-101	218.83	呼房权证新城区字第 2009131361 号	2,844,790.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F2 号楼-102	19.36	呼房权证新城区字第 2009131362 号	251,680.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F2 号楼-103	19.36	呼房权证新城区字第 2009131364 号	251,680.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F2 号楼-104	205.01	呼房权证新城区字第 2009131363 号	2,665,130.00

土地	新城区丁香路以西、十四纬街以北	85,639.62	呼国用（2012）第 00058 号	231,226,974.00
在建工程	2/5/11/12/13/14/15 号楼	46,716.71	房预销售证第 20120050 号；地字第 150101200800007 号，建字第 150102201100004 号，施工许可证编号 1201027	74,139,419.00

3、被评估单位申报的房屋建筑物中有 12 套已经出租经营，本次评估，因现有租约年限较短，租约金额也基本符合现行市场租约。故未考虑租约对市场法评估结果的影响。

4、被评估单位申报的可供出售金融资产评估基准日账面值为 19,795,760.00 元，为对呼和浩特市城发供热有限责任公司集中供热设施建设的投资。

依据呼和浩特市人民政府（批复）《关于同意市城发公司集中供热设施建设试行市场化运作的批复》（呼市人民政府呼政批字[2006]60 号）中的条款“（（一）凡符合条件，自愿参与集中供热设施建设的投资者，享有股东权益。（三）你公司要与投资者签订《集中供热设施建设投资协议》，并按照《公司法》的要求制定组建股份制公司的方案和章程，规范运作，严格执行）”，被评估单位与呼和浩特市城发供热有限责任公司签订了《呼和浩特市城发供热有限责任公司集中供热设施建设的投资协议书》，对被评估单位已开发的“左右城 3#地”项目、“左右城 4#地”项目、阳光诺卡二期项目、滨河新城东河项目等按照文件和协议规定支付了供热设施建设投资款。

依据被评估单位与呼和浩特市城发供热有限责任公司签订了《呼和浩特市城发供热有限责任公司集中供热设施建设的投资协议书》约定“四、乙方供热设施建设投资款全部交清后，将正式成为供热设施建设的投资人。可享有呼和浩特市城发供热有限责任公司章程规定的权利和义务。”因被评估单位尚有项目未完工，建设投资款尚未交齐，故尚未办理“供热设施建设投资人”等相关手续。故至评估基准日，被评估单位也未正式成为呼和浩特市城发供热有限责任公司的股东。本次评估以账

面值确认评估值，提请报告使用者予以关注。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，评估基准日二〇一六年六月三十日至二〇一七年六月二十九日有效。超过一年，需重新进行评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，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全文。

天津松江集团有限公司拟转让股权所涉及的 内蒙古松江房地产开发有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书

中联评报字(2016) A-0053 号

天津松江集团有限公司：

天津中联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、资产评估原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就天津松江集团有限公司拟转让其持有的内蒙古松江房地产开发有限公司股权之经济行为，对所涉及的内蒙古松江房地产开发有限公司股东全部权益在二〇一六年六月三十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概况

（一）委托方

本项目委托方为天津松江集团有限公司，基本情况如下：

统一社会信用代码： 91120000718222171Q

名称：天津松江集团有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：曹立明

注册资本：62617.262335万元

成立日期：1999年10月09日

住所：天津市西青经济开发区七支路8号

经营期限： 1999年10月09日至2029年10月08日

经营范围：以自有资金对房地产业、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业进行投资；道路、桥梁开发、建设；沿线附属设施开发、建设、经营、管理；房地产开发；商品房销售；房屋租赁；电子与信息、机电一体化技术开发；工程咨询（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

（二）被评估单位

本项目被评估单位为内蒙古松江房地产开发有限公司。基本情况如下：

1、基本情况

统一社会信用代码：91150100787057536T

名称：内蒙古松江房地产开发有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：刘大庆

注册资本：人民币壹亿元

成立日期：2006年04月06日

经营场所：内蒙古自治区呼和浩特市新城区人民政府西配楼216-217

营业期限自：2006年04月06日至2026年04月05日

2、历史沿革

内蒙古松江房地产开发有限公司于2006年4月6日成立，出资方为天津松江集团有限公司，注册资本为叁佰万元人民币，占注册资本的100%。资本投入业经呼和浩特市靖祥联合会计师事务所出具《验资报告》（呼靖祥验字[2006]第104号）予以验证。成立时股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股 东 名 称	出资方式	出资金额(万元)	出资比例
1	天津松江集团有限公司	货币	300.00	100.00%
合 计			300.00	100.00%

根据 2007 年 6 月 4 日股东会决议和章程修正案的规定, 申请增加注册资本人民币 700 万元, 由股东天津松江集团有限公司出资, 变更后的注册资本为人民币 1000 万元。资本投入业经内蒙古鼎沅联合会计师事务所出具《验资报告》(内鼎沅会验字第 0707-19-1 号) 予以验证。本次增资后股东名称、出资额和出资比例如下:

序号	股 东 名 称	出资方式	出资金额(万元)	出资比例
1	天津松江集团有限公司	货币	1,000.00	100.00%
合 计			1,000.00	100.00%

根据 2007 年 10 月 8 日股东会决议和章程修正案的规定, 申请增加注册资本人民币 4000 万元, 由股东天津松江集团有限公司出资。变更后的注册资本为人民币 5000 万元。资本投入业经内蒙古鼎沅联合会计师事务所出具《验资报告》(内鼎沅会验字第 0710-30-3 号) 予以验证。本次增资后股东名称、出资额和出资比例如下:

序号	股 东 名 称	出资方式	出资金额(万元)	出资比例
1	天津松江集团有限公司	货币	5,000.00	100.00%
合 计			5,000.00	100.00%

根据股东决定, 2010 年 5 月 7 日, 申请增加注册资本人民币 5000 万元, 由天津松江集团有限公司出资。变更后的注册资本为人民币 10000 万元。资本投入业经内蒙古中证联合会计师事务所出具《验资报告》(内中证验字[2010]第 10 号) 予以验证。本次增资后股东名称、出资额和出资比例如下:

序号	股 东 名 称	出资方式	出资金额(万元)	出资比例
1	天津松江集团有限公司	货币	10,000.00	100.00%
合 计			10,000.00	100.00%

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日, 内蒙古松江房地产开发有限公司注册资本为壹亿元人民币, 股东名称、出资额和出资比例如下:

序号	股 东 名 称	出资方式	出资金额(万元)	出资比例
1	天津松江集团有限公司	货币	10,000.00	100.00%
合 计			10,000.00	100.00%

4、经营业务范围

《营业执照》登记的经营范围为房地产开发（凭资质证书经营）；房地产项目投资；广告设计、营销策划、咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5、主要资产概况

内蒙古松江房地产开发有限公司主要资产为流动资产1,081,133,469.52元，主要为货币资金和存货。其中：货币资金账面值合计为103,396,638.97元，为银行存款和其他货币资金；存货账面值合计为954,047,474.48元，主要为开发产品和开发成本。

6、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2016年06月30日，内蒙古松江房地产开发有限公司资产总计为112,045.51万元，负债合计97,955.39万元，净资产额为14,090.12万元，实现营业收入19,163.36万元，净利润2,186.20万元。公司近3年及基准日资产、财务状况如下表：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-6-30
一、流动资产合计	109,861.93	105,852.72	116,946.27	108,113.35
二、非流动资产合计	3,559.79	2,529.91	4,070.43	
长期股权投资	1,279.58			
可供出售金融资产		1,579.58	1,979.58	1,979.58
固定资产净额	523.14	480.61	445.16	429.47
递延所得税资产	1,757.07	469.72	1,645.69	1,523.12
资产总计	113,421.72	108,382.63	121,016.70	112,045.51
三、流动负债合计	72,969.90	63,557.79	86,597.33	82,316.68
四、非流动负债合计	19,383.92	17,123.28	5,688.71	15,638.71
负债合计	92,353.82	80,681.07	92,286.04	97,955.39
股东权益（所有者权益）：	21,067.90	27,701.56	28,730.66	14,090.12

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 6 月
一、营业收入	53,626.48	36,506.09	14,767.91	19,163.36
减:营业成本	36,452.86	22,221.61	9,518.16	14,604.73
营业税金及附加	2,990.69	2,663.96	941.99	937.19
销售费用	1,477.16	1,224.81	1,380.22	434.06
管理费用	1,372.61	1,134.81	1,143.45	499.98
财务费用	86.83	462.84	412.05	207.06
资产减值损失	82.24	36.61	1.15	179.67
二、营业利润	11,164.09	8,761.45	1,370.89	2,300.67
加:营业外收入	6.30	12.50	3.45	8.09
减:营业外支出	1,056.58	2.98		
三、利润总额	10,113.81	8,770.97	1,374.34	2,308.76
减:所得税费用	4,354.91	2,137.31	345.23	122.56
四、净利润	5,758.90	6,633.66	1,029.11	2,186.20

内蒙古松江房地产开发有限公司近三年会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见《审计报告》（瑞华审字[2014]01970085 号、瑞华审字[2015]01970125 号和瑞华审字[2016]01970125 号）。

评估基准日会计报表经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见《审计报告》[立信中联审字（2016）A-0220 号]。

7、组织机构及部门设置

内蒙古松江房地产开发有限公司不设股东会，设董事会，其成员为 3 人，设董事长一名，公司不设监事会，设监事 1 名，公司设经理一名，实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务需要，内蒙古松江房地产开发有限公司设置 9 个部门：前期部、运营部、财务部、设计部、销售部、天骄领域项目部、阳光诺卡项目部、拆迁部和行政人力资源部。

8、公司执行的主要会计政策

(1) 会计期间

公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(3) 记账基础、计量基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，其他项目均按历史成本计量。如果资产发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(4) 税（费）项

主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税	5
企业所得税	应纳税所得额	25
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
地方教育附加	应纳流转税额	2
土地增值税	转让房地产取得的增值额	超率累进税率 30%-60%

(三) 其他评估报告使用者

根据委托方与我公司签订的《资产评估业务约定书》，其他报告使用者为按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

(四) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的股东，持有被评估单位 100%的股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映内蒙古松江房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟转让所持有的内蒙古松江房地产开发有限公司的股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

- 1、天津松江股份有限公司文件《天津松江股份有限公司关于申请非公开协议转让内蒙古松江房地产开发有限公司 100%股权的请示》（天津松江[2016]24 号）；
- 2、天津市政建设集团有限公司文件《天津市政建设集团关于同意非公开协议转让内蒙古松江 100%股权的批复》（市政建设 资产[2016]176 号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为内蒙古松江房地产开发有限公司二〇一六年六月三十日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和被评估单位填报的资产、负债清查评估明细申报表，本次评估范围为内蒙古松江房地产开发有限公司二〇一六年六月三十日的资产和负债，上述申报的资产和负债所涉及的资产负债表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于二〇一六年七月三十一日出具立信中联审字（2016）A-0220 号《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面净值	项目名称	账面净值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	103,396,638.97	应付账款	117,316,707.24

预付款项	158,950.00	预收款项	90,304,768.45
其他应收款	8,665,537.90	应付职工薪酬	3,432.09
存货	954,047,474.48	应交税费	1,051,280.96
其他流动资产	14,864,868.17	应付股利	168,267,404.88
流动资产合计	1,081,133,469.52	其他应付款	446,223,233.94
非流动资产:		流动负债合计	823,166,827.56
可出售金融资产	19,795,760.00	非流动负债:	
固定资产	4,294,669.59	长期借款	99,500,000.00
递延所得税资产	15,231,218.51	递延所得税负债	56,887,068.74
		非流动负债合计	156,387,068.74
非流动资产合计	39,321,648.10	负债合计	979,553,896.30
资产总计	1,120,455,117.62	所有者权益（或股东权益）合计	140,901,221.32

内蒙古松江房地产开发有限公司未申报上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业未申报账面或者未记录无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本项目所有评估工作均由天津中联资产评估有限责任公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值（或特定投资者价值）、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一六年六月三十日，是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为内蒙古松江房地产开发有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

- 1、天津松江股份有限公司文件《天津松江股份有限公司关于申请非公开协议转让内蒙古松江房地产开发有限公司 100%股权的请示》（天津松江[2016]24 号）；
- 2、天津市政建设集团有限公司文件《天津市政建设集团关于同意非公开协议转让内蒙古松江 100%股权的批复》（市政建设 资产[2016]176 号）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

5、《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第十五号公布自 1999 年 10 月 1 日起施行）；

6、《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》（中华人民共和国国务院令 第 55 号）；

7、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 138 号）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 50 号）；

9、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国务院国资委国资产权发〔2006〕306 号）；

10、中华人民共和国国务院 （1991）第 91 号令 《国有资产评估管理办法》；

11、国务院办公厅 国办发〔2001〕102 号《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》及财政部相关配套文件；

12、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》；

13、天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权〔2007〕40 号《关于印

发<天津市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》及相关配套文件；

14、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；

15、内蒙古自治区人民政府（2001）内政发〔2001〕70号《内蒙古自治区土地市场管理暂行办法》；

16、内蒙古自治区人民政府关于印发国有土地储备管理办法和挂牌出让国有土地使用权管理办法的通知》；

17、呼和浩特市人民政府《关于建立土地收购储备制度的通知》；

18、呼和浩特市人民政府《呼和浩特市土地储备实施办法（试行）》；

19、其他法律、法规规章等。

（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、《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）；

4、《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）；

5、《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号）（中评协〔2011〕230号）；

6、《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；

7、《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2007〕189号）（中评协〔2011〕230号）；

8、《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；

- 9、《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 10、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）（中评协〔2011〕230号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
- 14、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 16、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 17、《企业会计准则——应用指南》（财会〔2006〕18号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位申报的清查评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、被评估单位《企业产权登记表》；
- 4、《中华人民共和国国有土地使用权证》（呼国用（2008）第00170号、呼国用（2008）第00171号、呼国用（2008）第00172号、呼国用（2011）第00114号和呼国用（2010）第00275号）；
- 5、被评估单位提供的《房屋所有权证》（呼房权证新城区字第2009117376号——2009117385号、呼房权证新城区字第2009131361号——2009131364号）；
- 6、被评估单位《中华人民共和国机动车行驶证》（号牌号码为蒙ASJ009）；
- 7、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第150101200800007号）；

8、《中华人民共和国建设工程规划许可证》(【2009】呼规建副字 044 号、建字第 150101201000003、建字第 150102201100001 号、建字第 150101201000034 和建字第 150102201300009);

9、《中华人民共和国建设工程施工许可证》(1001023、0902046、2009B004、1002081、1002083、1302097 号);

10、《呼和浩特市商品房预售许可证》【(呼)房预售证第 20100054 号、(呼)房预售证第 20100031 号、(呼)房预售证第 20090046 号、(呼)房预售证第 20090003 号、(呼)房预售证第 20110054 号、(呼)房预售证第 20140061 号、(呼)房预售证第 20140084 号和(呼)房预售证第 20130052 号】;

11、被评估单位提供的其它有关说明资料。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料, 有关原始凭证等;
- 2、被评估单位提供的会计报表、订购合同及发票等财务资料;
- 3、被评估单位提供的招投标文件、施工图纸、施工合同及有关资料;
- 4、呼和浩特市住宅用地地价指数;
- 5、《呼和浩特市人民政府办公厅关于公布基准地价更新成果的通知》(呼政办字[2015]85 号);
- 6、呼和浩特市公共资源交易中心公布的土地出让公告信息;
- 7、土地招拍挂网和中国土地网上查询相关资料;
- 8、《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 9、《2016 中国机电产品价格数据库查询系统》;

10、向设备销售商询价取得的资料；

11、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号附件 1）；《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号附件 2）；

12、国家税务总局公告 2016 年第 18 号关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告；

13、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（瑞华审字[2014]01970085 号、瑞华审字[2015]01970125 号和瑞华审字[2016]01970125 号）；

14、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》[立信中联审字（2016）A-0220 号]；

15、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

1、被评估单位《营业执照》（统一社会信用代码： 91150100787057536T）；

2、委托方与资产评估机构签订的《资产评估业务约定书》；

3、其他与评估有关的资料。

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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前市场公开资料较缺乏，在选取与被评估单位类似参照物（案例）方面具有极大难度，故本次评估不采纳市场法。

收益法是将企业作为独立获利能力的主体，通过合理预测该主体未来盈利进行折现获得企业整体价值，收益法评估结果依赖于未来盈利预测的可靠度。收益法的应用要满足二个前提条件：一是被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；二是资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。

内蒙古松江房地产开发有限在开发成本中的核算的滨海新城 I-2 号、滨海新城 I-3 号和滨海新城 I-4 号的国有土地使用权，上述项目已部分开发建设完成，其余部分尚未开工建设，原因为因市政路网调整，涉及上述项目地块中间的道路规划调整，但该调整方案进展缓慢尚未确定，影响后续项目规划暂无法进行。另外呼和浩特市政府认为新城区的教育配套设施较少，与居住人口体量不匹配，计划在被评估单位未开发项目里规划建设一所小学及幼儿园，但规划方案迟迟没有完成，导致后续项目规划无法进行。开工时间也暂时无法确定。不满足收益法评估应满足的前提条件，故本次评估不采用收益法进行评估。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，被评估单位于 2006 年正式投入运营，企业账务处理符合国家相关规定，历史成本记录较完整、可靠，故具备资产基础法评估条件，可采用资产基础法予以评估。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估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值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。分述如下：

(1) 货币资金

本项目货币资金包括银行存款和其他货币资金。

对银行存款和其他货币资金按揭贷款保证金，经核实银行存款日记账、对账单以及银行存款余额调节表并函证后，以申报账面值确定评估值。

(2) 应收款项

本项目应收款项为其他应收款。

评估人员在核实账务资料的基础上，就每笔应收款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况以及债务企业以往应收款项的回款情况进行分析，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现有确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。坏账准备按资产评估相关规定评估为零。

(3) 预付账款

评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付账款均可按预付目的实现，以申报账面值确定评估值。

(4) 存货

纳入评估范围的存货为开发产品、开发成本和在用周转材料。

①开发产品

开发产品主要为诺卡二期剩余的商品房及仓储用房、滨海新城 I-3#一期剩余商品房、滨海新城 I-4#一期剩余商品房及 1 个车位、左右城 4#地二期商业 3 栋及商品房和仓储、东河新区 6#水晶阁项目剩余仓储用房和车位、玫瑰郡项目剩余商品房、商业用房及仓储用房。

内蒙古松江房地产开发有限公司开发的商品房，以中高档次产品为主，多为别墅及小高层。根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，对评估基准日后已实现销售或已经签订意向性购买协议商品房，本次采用以基准日后实际市场成交价格或意向成交价格减去销售税金及附加、土地增值税、企业所得税等确定评估值。

已销售或签订意向性合同的开发产品评估值=销售金额-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

对于尚未实现销售的参照实际已成交的房屋建筑物销售价格和未售房屋的挂牌价格经分析后确定预计销售金额，减去销售费用、销售税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当的净利润确定评估值。

未销售的开发产品评估值=预计销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当的净利润

②开发成本

开发成本主要为滨海新城 I-2 号土地及契税、滨海新城 I-3 号土地、滨海新城 I-4 号土地、玫瑰郡车位（东河 7#地）、阳光诺卡二期（住宅）、水晶阁和其他项目前期费。

各项目具体情况如下：

a、滨海新城 I-2#项目土地使用权

截止评估基准日，滨海新城 I-2#地尚未开工建设，占地面积 103,271.70 m²，账面价值为土地购置价及相关税费。

该宗地土地证编号为呼国用（2008）第 00170 号，证载土地使用权人内蒙古松江房地产开发有限公司，宗地用途为城镇混合住宅，宗地面积 103271.7 平方米。终止日期为 2075 年 4 月 29 日，四至为东临：呼伦贝尔北路道路退线，西临：规划气象局西巷，南临：规划东西大道，北临：北二环路，宗地取得日期 2008 年 7 月 30 日（发证日期），宗地剩余使用年限 59 年，宗地等级为 IV 级。该地块未进行规划，也未进行开发建设。

b、滨海新城 I-3#（左右城右城项目）二期土地使用权

该宗地土地证编号为呼国用（2008）第 00171 号，证载土地使用权人内蒙古松江房地产开发有限公司，座落于新城区成吉思汗大街北、北二环南侧。宗地用途为城镇混合住宅，使用权类型为出让，宗地面积 125678.6 平方米。终止日期为 2075 年 4 月 29 日，该宗地位于东邻呼仑北路、西邻气象局西巷，南岭成吉思汗大街、北邻绕城北路，宗地剩余使用年限 59 年，宗地等级为 IV 级。土地使用权分二期开发，一期已部分建成并已转到开发产品予以核算，对一期未开发的土地使用权，评估人员依据《国有土地使用权出让合同》设定的容积率及原规划以 3 号地一期未开发建筑面积占 3 号地二期原规划建筑面积的比例测算 3 号地一期未开发土地使用权面积为 22343.84 平方米，其容积率取《土地使用权出让合同》设定的容积率。3 号地二期至评估基准日尚未开发，二期土地使用权面积为 57291.74 平方米。二期土地容积率是依据呼和浩特市规划局文件呼规字[2005]286 号《关于滨海新城居住小区规划设计方案的初审意见》和被评估单位提供的《关于“未开发土地使用权容积率”的说明》。3 号地二期容积率取 1.2。

c、滨海新城 I-4#（左右城左城项目）土地使用权及车位

截止评估基准日，滨海新区 I-4#地部分尚未开工建设，占地面积 20,974.75 m²。

该宗地土地证编号为呼国用（2008）第 00172 号，证载土地使用权人内蒙古松江房地产开发有限公司，座落于新城区成吉思汗大街北、北二环南。宗地用途为城镇混合住宅，使用权类型为出让，宗地面积 122443.3 平方米。终止日期为 2075 年 4 月 29 日，宗地剩余使用年限 59 年，宗地等级为 IV 级。土地使用权分二期开发，一期至评估基准日已经开发完成并转到开发产品予以核算，二期已部分建成已转到开发产品予以核算，对二期未开发的土地使用权，评估人员依据《国有土地使用权出让合同》设定的容积率及原规划以 4 号地二期未开发建筑面积占 4 号地二期原规划建筑面积的比例测算 4 号地二期未开发土地使用权面积为 20974.75 平方米，其容积率取《土地使用权出让合同》设定的容积率。

d、阳光诺卡二期建设项目

阳光诺卡二期建设项目位于呼和浩特新城区，该地块四至范围：东至兴安北路、南至规划路、北至成吉思汗大街、西至哲理木路。

项目基地土地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖），宗地红线内“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖）及场地平整。

项目基地地块形状较规则，地势平坦，地基承载力较好。该地块紧邻交通干道，环境优美，交通便捷，地理位置好。

阳光诺卡二期建设项目，建设总用地面积 189389.55 m²，规划总建筑面积 220000 m²，本项目建筑包括：5 层洋房 19 栋（2-5#、8-11#、14-21#、24-26#），9 层小高层住宅 3 栋（1#、12-13#），7 层小高层住宅 2 栋（23#、29#），8 层小高层住宅 1 栋（22#），17 层高层住宅 1 栋（31#），18 层高层住宅 3 栋（27-28#、30#），商业楼为 31#楼底商（地上 4 层，地下 1 层），小学幼儿园 1 栋。

截止评估基准日，在开发成本核算的为阳光诺卡二期 13、14#、22#楼住宅及 200 个车位和仓储，其余房屋均已办理入住。13-14#、22#已建设完工。

e、玫瑰郡东河 7#地项目

玫瑰郡东河 7#项目，位于呼和浩特新城区东河，该地块四至范围：东至丁香路、南至十四纬街、北至十六纬街、西至四经路。

项目基地土地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖），宗地红线内“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖）及场地平整。

项目基地地块形状较规则，地势平坦，地基承载力较好。该地块紧邻交通干道，环境优美，交通便捷，地理位置好。

玫瑰郡东河 7#地建设项目，总用地面积 85639.62 m²，总建筑面积 100000 m²，建筑包括：18 层高层住宅 6 栋，11 层高层住宅 3 栋，9 层高层住宅 4 栋，7 层高层住宅 2 栋，商业 2 栋，幼儿园 1 栋。其中，7#地一期 6 栋住宅：住宅 5#（18 层）、13#（11 层），11#、12#（9 层），14#、15#（7 层），均已入住。截止评估基准日，已建设完工。

截止评估基准日，在开发成本核算的为 500 个车位。商品住宅均已结转到开发产品予以核算。

f、水晶阁（东河 6#地）项目，工程已完工，账面为尚未结转的开发成本。

g、其他费用为东河售楼处及示范区发生的设计费等前期费用。

考虑到本次评估目的和委估宗地的特点，依据《城镇土地估价规程》和《资产评估准则-不动产》的规定，通行的评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等五种估价方法。其中：比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于可

假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

依据委估开发成本的实际情况，评估人员采用不同方法予以评估，其中：

a、对滨海新城 I-2#、滨海新城 I-3#和滨海新城 I-4#土地使用权项目，因市政路网调整，涉及上述项目地块中间的道路规划调整，但该调整方案进展缓慢尚未确定，影响后续项目规划暂无法进行。另外呼和浩特市政府认为新城区的教育配套设施较少，与居住人口体量不匹配，计划在被评估单位未开发项目里规划建设一所小学及幼儿园，但规划方案迟迟没有完成，导致后续项目规划无法进行。开工时间也暂时无法确定，使项目开发受到影响，至评估基准日尚不能确定具体开发建设日期，其将来的开发计划因受规划变更影响而无法确定，故无法选用假设开发法，本次对其采用市场法和基准地价修正法予以评估。

b、阳光诺卡二期建设项目和玫瑰郡剩余车位，因项目已经完工，尚未转到开发产品，本次评估参照开发产品评估方法采用市场比较法予以评估。

c、水晶阁（东河 6#地）项目，工程已完工，账面为尚未结转的开发成本，评估结果已经包含在开发产品水晶阁车位中，故本次评估为零。

d、其他费用为东河售楼处及示范区发生的设计费等前期费用，在对应项目评估结果中已经考虑，故本次评估为零。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

其公式为：

待估宗地价格 = (可比实例土地单价 × 土地级别修正系数 × 容积率修正系数) × (交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 交易方式修正系数 × 土地使用年限修正系数 × 土地用途修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数)

基准地价系数修正法：它是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与 2015 年《呼和浩特市人民政府办公厅关于公布基准地价更新成果的通知》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）=（基准地价 ± 基础设施修正）× 区位修正系数 × 容积率修正系数 × 交易日期修正系数 × 土地使用年期修正系数

③在用周转材料

在用周转材料主要为在用办公家具、办公设备、样板间家具等。以购入市场价格与成新率的乘积确定评估值。

（5）其他流动资产

为预交的所得税和土地增值税及营业税金及附加，评估人员在核实相关账务资料的基础上，以申报账面值确定评估值。

2、非流动资产的评估

本项目非流动资产包括可供出售金融资产、固定资产和递延所得税资产。

（1）可供出售金融资产

可供出售金融资产为对呼和浩特市城市供热有限责任公司的项目供热投资款，

根据《呼和浩特市城发供热有限责任公司集中供热设施建设投资协议书》，内蒙古松江房地产开发有限公司按照集中供热设施建设投资 50 元/平方米，按项目入网面积计算投资款。本次评估核实无误后以账面价值为其评估价值。

依据呼和浩特市人民政府（批复）《关于同意市城发公司集中供热设施建设试行市场化运作的批复》（呼市人民政府呼政批字[2006]60 号）中的条款“（（一）凡符合条件，自愿参与集中供热设施建设的投资者，享有股东权益。（三）你公司要与投资者签订《集中供热设施建设投资协议》，并按照《公司法》的要求制定组建股份制公司的方案和章程，规范运作，严格执行）”，被评估单位与呼和浩特市城发供热有限责任公司签订了《呼和浩特市城发供热有限责任公司集中供热设施建设的投资协议书》，对被评估单位已开发的“左右城 3#地”项目、“左右城 4#地”项目、阳光诺卡二期项目、滨河新城东河项目等按照文件和协议规定支付了供热设施建设投资款。

依据被评估单位与呼和浩特市城发供热有限责任公司签订了《呼和浩特市城发供热有限责任公司集中供热设施建设的投资协议书》约定“四、乙方供热设施建设投资款全部交清后，将正式成为供热设施建设的投资人。可享有呼和浩特市城发供热有限责任公司章程规定的权利和义务。”因被评估单位尚有项目未完工，建设投资款尚未交齐，故尚未办理“供热设施建设投资人”等相关手续。故至评估基准日，被评估单位也未正式成为呼和浩特市城发供热有限责任公司的股东。评估人员经核实相关协议及付款凭证等资料。因被评估单位尚未成为呼和浩特市城发供热有限责任公司的正式供热设施建设的投资人，本次评估仅以账面值列示评估值。

（2）固定资产

本项目固定资产包括建筑物类和设备类，其中：建筑物类为房屋建筑物；设备类包括车辆和电子设备等。

I、建筑物类

①建筑物概况

房屋建筑物申报账面原值 6,342,992.40 元，账面净值 4,228,894.45 元，共 14 项，均为底商，均建成于 2009 年 6 月，建筑面积合计为 1735.74 m²。

房屋结构类型钢混，钢混结构房屋基础主要为钢筋混凝土独立基础，基础垫层为 C15 砼垫层，柱采用钢筋混凝土矩型柱，梁采用钢筋混凝土现浇梁，楼板为钢筋混凝土现浇楼板。外墙厚 370mm，内墙厚 240mm。室内地坪以下墙体用 240 厚 MU10 承重多孔砖，M5.0 水泥砂浆砌筑并灌注；室内地坪以上墙体及楼梯间门厅用 240 厚 MU10 承重多孔砖，M5.0 混合砂浆砌筑，其余内墙体用 240 厚 MU10 承重多孔砖，M5.0 混合砂浆砌筑。地面为地砖地面，塑钢窗，天棚抹灰刷涂料。水、暖、电及消防设施齐全。

经现场查勘，建筑物整体使用及保养状况良好。基础稳固，未发现不均匀沉降；建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形；建筑物内部设施完善，使用正常。

上述房屋建筑物均已办理《中华人民共和国房屋所有权证》（呼房权证新城区字第 2009117376 号——2009117385 号、呼房权证新城区字第 2009131361 号——2009131364 号），房产证载权利人为内蒙古松江房地产开发有限公司。

②评估方法的选择及理由

委估房屋建筑物为底商，内蒙古松江房地产公司出租经营，依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。在估价过程中应根据估价目的、

委估对象特点选择合适的估价方法。

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据委估对象的特点和实际情况，认为该地区该类房地产交易案例较多，并且委估对象以保持现状继续利用为最高最佳利用，评估人员采用市场法对委估对象予以估价。

③ 评估方法运用过程

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

委估对象市场价格 = 可比实例价格 × (交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况调整修正系数)

价值测算过程：

根据委估对象所处位置，通过市场调查和比较分析，选取位于同一区域内近期成交的、与委估对象位置、装修及结构等类似的多个房地产作为参照物，在充分了解参照物及委估对象状况的前提下，以参照物的成交价格为基础，通过修正得出评

估对象完全产权下的的市场价值，最后得出评估对象的市场价值。

II、设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率。

①电子设备

电子及办公设备申报账面原值为人民币 295,680.00 元、账面净值为人民币 37,846.51 元，共 53 项。主要包括台式电脑、笔记本电脑、打印机、一体机、空调和交换机等，分布于公司办公场所内，目前均正常使用中。

A、重置价值的确定

评估人员根据资产清查评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估的电子设备进行了勘察，并以现行市场价格为基础，主要采用向设备经销商直接询价或网上查询的方式确定重置价，因本次委估电子设备大部分体积小、不需安装，或者售价已包含运杂费和安装调试费，参照现行市场购置的价格确定。对于已不再生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代原则找性能基本相同的设备价格加以调整作为该设备的购置价，或采用相关价格指数进行调整，以及对比同类设备价格求取设备购置价。对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

B、成新率的确定

对于一些购置日期较短、构造简单、价值量比较低的设备，对其成新率的评估采用年限法；对于购置日期较为久远、构造比较复杂、价值量比较大的设备，对其成新率的评估采用综合法评估。

a、年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

b、观测法

通过实地勘查、查阅技术资料及听取企业有关人员的介绍，根据设备的机械性能、运行情况、主要部件的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，对设备各部位进行打分，并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素，确定设备的技术评定成新率。

c、综合法

权重系数根据经验数据及有关资料确定，一般观测法占60%，年限法占40%。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{观测法权重} \times \text{观测法成新率} + \text{年限法权重} \times \text{年限法成新率}$$

C、评估值的确定

计算公式：评估值 = Σ （重置价值 $\times$ 综合成新率）

②运输车辆

申报账面原值为人民币 558,235.00 元、账面净值为人民币 27,928.63 元，共 5 辆，包括济南立木科技有限公司生产的型号为 EQ8113 和 EQ8061 的电瓶车共 4 辆、型号为 SGMG6527AT 的别克旅行车 1 辆。分别于 2009 年—2010 年购置，为被评估单位日常办公、经营使用，目前正常使用，状况良好。

对观光用电瓶车，以成本法确定评估值，具体评估过程与电子设备相同；

对于经营办公用车辆，因委估车型已停产，无法采用成本法予以评估，因该车型目前二手车市场较为活跃的车辆，采用市场法对委估车辆进行评定估算。

市场法计算公式为：

车辆的评估值 = 可比实例的成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易时间修正系数
× 车辆状况修正系数

(3) 递延所得税资产

递延所得税资产是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的因坏账准备和预计负债产生的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

企业申报的递延所得税资产形成原因为按照会计准则计提坏账准备和确认可弥补亏损形成，因坏账准备已评估为零，且现有的其他应收款未发现风险损失，故对计提坏账准备产生的递延所得税资产评估为零，对确认可弥补亏损产生的递延所得税资产以账面值确认评估值。

(三) 负债

负债均包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其它应付款，非流动负债包括长期借款和递延所得税负债。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于二〇一六年十一月二十八日出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对内蒙古松江房地产开发有限公司全部股东权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，于二〇一六年七月十六日进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集各项财务、经营、建设资料，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人

员进行交谈，了解委估在建项目的四至、配套、进度状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

6、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果；同时撰写评估技术说明和评估报告。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的

前提假设。

（二）公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对内蒙古松江房地产开发有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（1）资产账面价值 112,045.51 万元（壹拾壹亿贰仟零肆拾伍万伍仟壹佰元），评估值 129,552.29 万元（壹拾贰亿玖仟伍佰伍拾贰万贰仟玖佰元），评估增值 17,506.78 万元（壹亿柒仟伍佰零陆万柒仟捌佰元），增值率 15.62 %。

(2) 负债账面价值 97,955.39 万元(玖亿柒仟玖佰伍拾伍万叁仟玖佰元), 评估值 97,955.39 万元(玖亿柒仟玖佰伍拾伍万叁仟玖佰元), 无评估增减值。

(3) 净资产账面价值 14,090.12 万元(壹亿肆仟零玖拾万零壹仟贰佰元), 评估值 31,596.90 万元(叁亿壹仟伍佰玖拾陆万玖仟元), 评估增值 17,506.78 万元(壹亿柒仟伍佰零陆万柒仟捌佰元), 增值率 124.25 %。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表:

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	$D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$
流动资产	1	108,113.35	124,158.09	16,044.74	14.84
非流动资产	2	3,932.16	5,394.20	1,462.04	37.18
其中: 可供出售金融资产	3	1,979.58	1,979.58	0.00	0.00
固定资产	4	429.47	1,989.87	1,560.40	363.33
递延所得税资产	5	1,523.12	1,424.76	-98.36	-6.46
资 产 总 计	6	112,045.51	129,552.29	17,506.78	15.62
流动负债	7	82,316.68	82,316.68	0.00	0.00
非流动负债	8	15,638.71	15,638.71	0.00	0.00
负 债 总 计	9	97,955.39	97,955.39	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	10	14,090.12	31,596.90	17,506.78	124.25

评估结论详细情况见清查评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出。

内蒙古松江房地产开发有限公司评估基准日股东全部权益价值为人民币 31,596.90 万元(叁亿壹仟伍佰玖拾陆万玖仟元)。

十一、特别事项说明

(一) 被评估单位申报的开发成本中的核算的滨海新城 I-2 号、滨海新城 I-3 号和滨海新城 I-4 号的国有土地使用权，上述项目已部分开发建设完成，其余部分尚未开工建设，原因为因市政路网调整，涉及上述项目地块中间的道路规划调整，但该调整方案进展缓慢尚未确定，影响后续项目规划暂无法进行。另外呼和浩特市政府认为新城区的教育配套设施较少，与居住人口体量不匹配，计划在被评估单位未开发项目里规划建设一所小学及幼儿园，但规划方案迟迟没有完成，导致后续项目规划无法进行。开工时间也暂时无法确定。提请评估报告使用者予以关注。

(二) 2013 年 3 月 12 日，内蒙古松江房地产开发有限公司同中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部签订了合同编号：建蒙营贷【2013】15 号《固定资产借款合同》，借款金额：160,000,000.00 元，借款用于开发“东河 7 号地”一期工程项目的建设需求，借款期限：2013.03.12-2016.03.11。以编号建蒙营保证(2013)15-2 号《最高额保证合同》作为担保，担保方式为保证，保证人为天津松江集团有限公司，保证期间：2013.03.12-2016.03.11，保证金额：160,000,000.00 元；以编号建蒙营担保(2013)15-1 号《抵押合同》作为担保，担保方式为抵押担保土地分配。

2016 年 4 月，内蒙古松江房地产开发有限公司同中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部就“建蒙营贷【2013】15 号《固定资产借款合同》”的贷款期限，签订了合同编号：建蒙营贷期调【2016】07 号《人民币贷款期限调整协议》，借款金额：99,500,000.00 元，期限延长 24 个月，期限调整后，借款到期日为 2018 年 04 月 02 日，原贷款期限与延长期限之和为 60 个月。以编号建蒙营担保(2013)15-1 号《抵押合同》作为担保，担保方式为抵押担保。

2016 年 4 月，内蒙古松江房地产开发有限公司同中国建设银行股份有限公司内

内蒙古自治区分行营业部就“建蒙营贷【2013】15号《固定资产贷款合同》”的贷款期限，签订了合同编号：建蒙营贷期调【2016】08号《人民币贷款期限调整协议》，借款金额：99,500,000.00元，期限延长24个月，期限调整后，借款到期日为2018年04月02日，原贷款期限与延长期限之和为60个月。编号建蒙营保证(2013)15-2号《最高额保证合同》作为担保，担保方式为保证，保证人为天津松江集团有限公司，保证期间：2016.03.12-2018.04.02，保证金额：99,500,000.00元。

抵押物	抵押物地址	抵押面积 (m ²)	产权证编号	抵押价值
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-102	141.90	呼房权证新城区字第 2009117383 号	1,844,700.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-103	68.10	呼房权证新城区字第 2009117382 号	885,300.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-104	68.10	呼房权证新城区字第 2009117381 号	885,300.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-105	141.90	呼房权证新城区字第 2009117380 号	1,844,700.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-106	141.90	呼房权证新城区字第 2009117379 号	1,844,700.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-107	72.49	呼房权证新城区字第 2009117378 号	942,370.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-108	72.49	呼房权证新城区字第 2009117377 号	942,370.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F1 号楼-110	210.01	呼房权证新城区字第 2009117385 号	2,730,130.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F2 号楼-101	218.83	呼房权证新城区字第 2009131361 号	2,844,790.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F2 号楼-102	19.36	呼房权证新城区字第 2009131362 号	251,680.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F2 号楼-103	19.36	呼房权证新城区字第 2009131364 号	251,680.00
房产及建筑物	天骄领域小区 F2 号楼-104	205.01	呼房权证新城区字第 2009131363 号	2,665,130.00
土地	新城区丁香路以西、十四纬街以北	85,639.62	呼国用(2012)第 00058 号	231,226,974.00
在建工程	2/5/11/12/13/14/15 号楼	46,716.71	房预销售证第 20120050 号；地字第 150101200800007 号，建字第 150102201100004 号，施工许可证编号 1201027	74,139,419.00

(三) 被评估单位申报的房屋建筑物中有 12 套已经出租经营，本次评估，因现有租约年限较短，租约金额也基本符合现行市场租约。故未考虑租约对市场法评估结果的影响。

(四) 被评估单位申报的可供出售金融资产评估基准日账面值为 19,795,760.00 元，为对呼和浩特市城发供热有限责任公司集中供热设施建设的投资。

依据呼和浩特市人民政府(批复)《关于同意市城发公司集中供热设施建设试行市场化运作的批复》(呼市人民政府呼政批字[2006]60号)中的条款“(一)凡符合

条件，自愿参与集中供热设施建设的投资者，享有股东权益。（三）你公司要与投资者签订《集中供热设施建设投资协议》，并按照《公司法》的要求制定组建股份制公司的方案和章程，规范运作，严格执行），被评估单位与呼和浩特市城发供热有限责任公司签订了《呼和浩特市城发供热有限责任公司集中供热设施建设的投资协议书》，对被评估单位已开发的“左右城 3#地”项目、“左右城 4#地”项目、阳光诺卡二期项目、滨河新城东河项目等按照文件和协议规定支付了供热设施建设投资款。

依据被评估单位与呼和浩特市城发供热有限责任公司签订了《呼和浩特市城发供热有限责任公司集中供热设施建设的投资协议书》约定“四、乙方供热设施建设投资款全部交清后，将正式成为供热设施建设的投资人。可享有呼和浩特市城发供热有限责任公司章程规定的权利和义务。”因被评估单位尚有项目未完工，建设投资款尚未交齐，故尚未办理“供热设施建设投资人”等相关手续。故至评估基准日，被评估单位也未正式成为呼和浩特市城发供热有限责任公司的股东。本次评估以账面值确认评估值，提请报告使用者予以关注。

（五）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的;
- (二) 评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用;
- (三) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外, 未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意, 本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 评估报告的使用有效期

根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经备案后使用, 经备案后的评估结果使用有效期一年, 即自评估基准日二〇一六年六月三十日至二〇一七年六月二十九日有效。超过一年, 需重新进行评估。

通常情况下, 只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用评估报告。

十三、评估报告日

二〇一六年十一月二十八日。

天津中联资产评估有限责任公司

中国·天津

二〇一六年十一月二十八日

法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:



附件目录

- 1、天津松江股份有限公司文件《天津松江股份有限公司关于申请非公开协议转让内蒙古松江房地产开发有限公司 100%股权的请示》（天津松江[2016]24 号）复印件；
- 2、天津市政建设集团有限公司文件《天津市政建设集团有限公司关于同意非公开协议转让内蒙古松江 100%股权的批复》（市政建设 资产[2016]176 号）复印件；
- 3、天津松江集团有限公司《营业执照》（统一社会信用代码：91120000718222171Q）复印件；
- 4、内蒙古松江房地产开发有限公司《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91150100787057536T）复印件；
- 5、天津松江集团有限公司《企业产权登记表》复印件；
- 6、内蒙古松江房地产开发有限公司《企业产权登记表》复印件；
- 7、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》[立信中联审字（2016）A-0220 号] 复印件；
- 8、《中华人民共和国国有土地使用权证》（呼国用（2008）第 00170 号、呼国用（2008）第 00171 号、呼国用（2008）第 00172 号、呼国用（2011）第 00114 号和呼国用（2010）第 00275 号）复印件；
- 9、《房屋所有权证》（呼房权证新城区字第 2009117376 号——2009117385 号、呼房权证新城区字第 2009131361 号——2009131364 号）复印件；
- 10、《中华人民共和国机动车行驶证》（号牌号码为蒙 ASJ009）复印件；
- 11、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 150101200800007 号）复印件；

12、《中华人民共和国建设工程规划许可证》(【2009】呼规建副字 044 号、建字第 150101201000003、建字第 150102201100001 号、建字第 150101201000034 和建字第 150102201300009) 复印件;

13、《中华人民共和国建设工程施工许可证》(1001023、0902046、2009B004、1002081、1002083、1302097 号) 复印件;

14、《呼和浩特市商品房预售许可证》【(呼) 房预售证第 20100054 号、(呼) 房预售证第 20100031 号、(呼) 房预售证第 20090046 号、(呼) 房预售证第 20090003 号、(呼) 房预售证第 20110054 号、(呼) 房预售证第 20140061 号、(呼) 房预售证第 20140084 号和 (呼) 房预售证第 20130052 号】复印件;

15、资产评估委托方承诺函;

16、资产评估被评估单位承诺函;

17、注册资产评估师承诺函;

18、资产评估机构资格证书复印件;

19、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件;

20、资产评估机构营业执照 (副本) 复印件;

21、参加评估人员名单及其资格证书复印件;

22、《资产评估业务约定书》复印件。