

万方城镇投资发展股份有限公司拟转让股权所涉及的
沧州市广润城市建设投资有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-707号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年十一月三十日



目 录

注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
附 件	23

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及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。

万方城镇投资发展股份有限公司拟转让股权所涉及的 沧州市广润城市建设投资有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2016]第01-707号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对万方城镇投资发展股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的沧州市广润城市建设投资有限公司股东全部权益价值在2016年9月30日的市场价值进行了评估。

评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债进行了必要的勘查核实，收集了相关资产的权属性法律文件和必要的财务数据，对该企业截止2016年9月30日所体现的股东全部权益价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估目的：根据2016年11月17日沧州市广润城市建设投资有限公司股东会决议，量化沧州市广润城市建设投资有限公司于评估基准日2016年9月30日的股东全部权益价值，为万方城镇投资发展股份有限公司股权转让之经济行为提供价值参考。

评估方法：资产基础法

价值类型：市场价值。

评估结果：在评估基准日2016年9月30日持续经营前提下，沧州市广润城市建设投资有限公司账面资产总额为5,992.69万元，负债总额为2,046.17万元，净资产为3,946.52万元；采用资产基础法评估后资产总额为5,992.69万元，负债总额为2,046.17万元，净资产价值为3,946.52万元，无评估增减值。

详细内容见下表：

沧州市广润城市建设投资有限公司资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	5, 992.69	5, 992.69	-	-
非流动资产	2				
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7				
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10				
资产合计	11	5, 992.69	5, 992.69	-	-
流动负债	12	2, 046.17	2, 046.17	-	-
非流动负债	13				
负债合计	14	2, 046.17	2, 046.17	-	-
净 资 产	15	3, 946.52	3, 946.52	-	-

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和报送有关政府管理部门审查使用，评估报告的所有权归评估机构所有，除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。报告书所揭示的评估结论仅对委托方为本报告所列明的评估目的服务，不得用于其它目的。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自2016年9月30日起至2017年9月29日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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。

万方城镇投资发展股份有限公司拟转让股权所涉及的 沧州市广润城市建设投资有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-707号

万方城镇投资发展股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵企业的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对万方城镇投资发展股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的沧州市广润城市建设投资有限公司股东全部权益价值在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方基本情况

公司名称（中文）：万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“万方发展”）

公司名称（英文）：Vanfund Urban Investment&Development Co., Ltd.

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

统一社会信用代码：210000004935110

公司成立日期：1996 年 11 月 20 日

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：万方发展

股票代码：000638

注册资本：30940 万人民币

法定代表人：张晖

注册地址：沈阳市和平区中华路 126 号

办公地址：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号第三置业大厦 A 座 30 层

公司网址：www.vanfund.cn

电子信箱：vanfund@vanfund.cn

经营范围：城市道路以及基础设施的建设及投资；给排水及管网建设及投资；城市燃气及管网投资；城市服务项目的建设及投资；城市旧城改造；城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资，项目投资及投资的项目管理，建筑材料批发及零售。（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。）

委托方概况：

原名称为中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司,是于 1993 年 5 月经辽宁省体改委辽改发(1993)27 号文批准,由中国辽宁国际经济技术合作公司改组设立的定向募集股份有限公司。1996 年 8 月,经辽宁省人民政府批准,以 1996 年 6 月 30 日为基准日对原公司实行派生分立,由原公司分立出中国辽宁国际合作有限责任公司。2009 年 5 月 27 日,中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司法定名称已变更为:“万方地产股份有限公司”。于 1996 年 11 月 12 日首次上网定价发行股票。2013 年 4 月 7 日,经辽宁省工商行政管理局核准,公司基本信息变更如下:一、公司全称变更前:万方地产股份有限公司变更后:万方城镇投资发展股份有限公司 英文全称变更前:Vanfund Real Estate Co.,Ltd. 英文全称变更后:Vanfund Urban Investment&Development Co.,Ltd. 二、公司经营范围变更前:房地产开发及开发的商品房销售,项目投资及投资的项目管理,投资咨询服务,酒店经营,物业管理及自有物业出租,国内外承包、技术服务;承办对外经济援助项目;自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进出口商品以外的其它商品及技术的进出口业务,经营进料加工和“三来一补”业务,经营对销贸易和转口贸易;免税商品销售;建筑安装、信息咨询服务。变更后:城市道路以及基础设施的建设及投资;给排水及管网建设及投资;城市燃气及管网投资;城市服务项目的建设及投资;城市旧城改造;城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资;项目投资及投资的项目管理。三、经公司向深圳证券交易所申请,公司简称自 2013 年 4 月 9 日起由“万方地产”变更为“万方发展”,公司证券代码不变,

仍为“000638”。

（二）被评估单位基本情况

名称：沧州市广润城市建设投资有限公司（以下简称“沧州广润”）

统一社会信用代码/注册号：91130900563238119M

类型：其他有限责任公司

住所：沧州市运河区军民南路3号

法定代表人：张晖

注册资本：3000万元人民币

成立日期：2010年10月28日

经营期限：2010年10月28日至2060年10月27日

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：城市道路以及基础设施的建设投资；给排水及管网建设投资；城市燃气及管网建设投资；城市服务性项目（学校、医院）的建设投资；城市旧城改造投资；城市交通建设投资；城市开发建设投资和基础设施的建设投资。

1、历史沿革

经沧州市工商行政管理局批准，沧州市广润房地产开发有限公司于2010年10月28日在沧州市注册成立，营业期限至2060年10月27日。公司类型为有限责任公司，注册资本3000万人民币，股东万方地产股份有限公司出资2550万元，苏建青出资450万元，法定代表人为张晖，住所地为沧州市运河区军民南路3号，经营范围为房地产开发与商品房销售。

沧州市广润房地产开发有限公司于2013年3月14日通过股东会决议，决定变更公司名称，变更后的公司名称为沧州市广润城市建设投资有限公司，经营范围变更为城市道路及基础设施的建设投资；给排水及管网建设投资；城市燃气及管网建设投资；城市服务性项目（学校、医院）的建设投资；城市旧城改造投资；城市交通建设投资；城市开发建设投资和基础设施的建设投资。

2013年7月4日，公司股东万方地产股份有限公司名称变更为万方城镇投资发展股份有限公司。

2016年11月1日，公司董事变更为苏建青，新一届董事会成员为张晖、刘玉、

苏建青。

截止评估基准日，沧州广润股权结构如下：

股东名称	实收资本（单位：元）	
	投资金额	比例%
万方城镇投资发展股份有限公司	25,500,000.00	85.00
苏建青	4,500,000.00	15.00
合 计	30,000,000.00	100.00

2、企业经营状况

沧州市广润城市建设投资有限公司近年资产负债及经营状况表

单位：元

项目\时间	2016年9月30日	2015年12月31日
总资产	59,926,906.55	59,927,271.86
总负债	20,461,715.89	20,461,715.89
净资产	39,465,190.66	39,465,555.97
项目\时间	2016年1-9月	2015年度
收入合计	-	-
利润总额	-365.31	-901.73
净利润	-365.31	-901.73

3、会计政策

（1）财务报表的编制基础

企业以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2014年7月1日颁布的《企业会计准则——基本准则》和41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（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制财务报表。

（2）会计期间

会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（3）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（4）资产与负债的确认

在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金

额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量；企业对发生的外币业务，以交易发生日的当月 1 日的汇率折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的折合人民币差额，除筹建期间及固定资产购建期间可予资本化部分外，其余计入当期损益。对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合的期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

（5）、企业主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税产品销售收入	13%、17%
城市维护建设税	应缴纳的增值税及营业税额	7%、5%
教育费附加	应缴纳的增值税及营业税额	3%、2%
土地增值税	房地产销售收入	2%-3%（预缴）
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托方与被评估单位关系

委托方万方发展是被评估单位沧州广润的控股股东。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及相关监管机构。

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。

二、评估目的

根据 2016 年 11 月 17 日沧州市广润城市建设投资有限公司股东会决议，量化沧州市广润城市建设投资有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值，为万方城镇投资发展股份有限公司股权转让之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为沧州市广润城市建设投资有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

本次评估的范围为沧州市广润城市建设投资有限公司的全部资产及负债。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)以2016年9月30日为审计截止日对沧州市广润城市建设投资有限公司进行了审计,并出具了无保留意见报告,沧州市广润城市建设投资有限公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据,经审计的账面情况如下表所示:

沧州市广润城市建设投资有限公司资产负债表

单位:元

项目	金额	项目	金额
流动资产:		流动负债:	
货币资金	2,299.72	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	300,000.00
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	3,154,263.68
其他应收款	59,924,606.83	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	17,007,452.21
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	59,926,906.55	流动负债合计	20,461,715.89
非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债合计	

万方城镇投资发展股份有限公司拟转让股权所涉及的
沧州市广润城市建设投资有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

固定资产清理		负债合计	20,461,715.89
生产性生物资产		所有者权益：	39,465,190.66
油气资产		实收资本	30,000,000.00
无形资产		资本公积	
开发支出		减：库存股	
商誉		专项储备	
长期待摊费用		盈余公积	946,645.77
递延所得税资产		一般风险准备	
其他非流动资产		未分配利润	8,518,544.89
非流动资产合计		所有者权益合计	39,465,190.66
资产总计	59,926,906.55	负债和所有者权益总计	59,926,906.55

纳入本次评估范围的资产、负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

（一）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。

（二）该基准日为会计月末报表日，也是审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产的账面金额。

资产评估中的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

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

- （1）沧州市广润城市建设投资有限公司股东会决议；
- （2）委托方与北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）签订的《资产评估业务委托约定书》。

（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修正）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；
- 3、国务院[1991]91号令《国有资产评估管理办法》；
- 4、《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）；
- 5、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

- 1、财政部财企[2004]20号批准发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004年2月25日发布，2004年5月1日执行）；
- 2、中国注册会计师协会会协[2003]18号《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》；
- 3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知（中评协[2011]227号）；
- 4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知（中评协[2007]189号，2011年12月31修订）；
- 5、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号，2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行。）；

6、财政部颁布的企业会计准则体系。

(四) 产权证明依据

- 1、沧州市广润城市建设投资有限公司企业营业执照；
- 2、沧州市广润城市建设投资有限公司申报的资产清查评估明细表；
- 3、沧州市广润城市建设投资有限公司提供的有关协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料。

(五) 取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、银行对账单及相关函证回函；
- 3、沧州市广润城市建设投资有限公司提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
- 4、本评估机构掌握的其他价格资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 2、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 4、其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对企业整体资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法即资产基础法，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；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；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与沧州市广润城市建设投资有限公司企业类型、业务类型、经营形式相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值。

收益法是从企业未来获益能力角度来考虑企业的整体资产价值，体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。因沧州广润近两年来未开展相关经营业务，未来经营状况较难预测，未来的收益和风险难以确定，因此，本次评估不采用收益法进行评估。

资产基础法（成本法）是从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。因此本次评估适宜采用成本法进行评估。

综上分析，为保证企业资产的连续性，本着有利于评估目的实现的原则，本次评估中采用资产基础法的评估方法对被评估单位的全部资产及负债价值进行评估。

（二）资产基础法的评估方法说明

1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、其他应收款，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金主要为银行存款。

对于银行存款，评估人员按照中国工商银行股份有限公司沧州通翔支行提供的评估基准日 2016 年 9 月 30 日的银行对账单，对企业拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的基础上，由被评估单位财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了企业账面数与银行对账单两者金额调整一致的情况下，最终按照企业账面余额确定银行存款评估值。

企业账面余额与开户银行账面余额调节公式如下：

评估基准日企业账面余额+企业已付银行未付金额-企业已收银行未收金额
=银行对账单账面余额+银行已付企业未付金额-银行已收企业未收金额。

(2) 其他应收款

对其他应收款的评估，首先核对各项应收款项的内容和产生原因，评估人员重点分析了债务人的欠款金额、欠款时间、款项以往收回情况、债务人的还款信用等情况。在核实了解基础上，根据每笔款项可能收回数额确定评估值。

2、负债的评估

纳入评估范围的负债主要为应付账款、应交税费和其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受委托，为沧州广润的其股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对企业的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和范围，与委托方及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估规范要求，布置填报资产评估申报表、准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估项目小组，编制了评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据沧州市广润城市建设投资有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2016年11月21日至11月30日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务调查、财务调查、资产清查与核实、发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1、资产清查过程

指导企业相关资产管理人員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”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件等文件资料。

2、审查和完善各单位提供的资产评估明细表

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。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

（1）非实物性流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证。我们对银行存款、其他应收款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等方式进行审核。

（2）负债类资产的清查：清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的资产产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

本事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用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。

（二）一般假设

1、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

2、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4、评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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；

5、评估范围仅以被评估单位提供的评估中报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对沧州市广润城市建设投资有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

评估结果：在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，沧州市广润城市建设投资有限公司账面资产总额为 5,992.69 万元，负债总额为 2,046.17 万元，净资产为 3,946.52 万元；采用资产基础法评估后资产总额为 5,992.69 万元，负债总额为 2,046.17 万元，净资产价值为 3,946.52 万元，无评估增减值。详细内容见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	5,992.69	5,992.69	-	-
非流动资产	2				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7				
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10				
资产合计	11	5,992.69	5,992.69	-	-
流动负债	12	2,046.17	2,046.17	-	-
非流动负债	13				
负债合计	14	2,046.17	2,046.17	-	-
净 资 产	15	3,946.52	3,946.52	-	-

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方、被评估单位或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方及被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位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。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及注册资产评估师不承担相关责任。

（五）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（六）沧州广润应付账款为应付聘请北京时代久鼎建筑工程有限公司用于企

业策划的费用，金额为 300,000.00 元。经评估人员核查，北京时代久鼎建筑工程有限公司已于 2013 年 10 月 16 日吊销，本次评估基于谨慎性原则，评估值按审计机构审定后的账面值确认。

（七）对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执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 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。

（九）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（三）评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用。未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



(五) 本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年, 即从资产评估基准日2016年9月30日起至2017年9月29日止。

(六) 当遇到政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期, 本项目评估报告日为二〇一六年十一月三十日。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
(盖章)



中国资产评估师:
(签名并盖章)



中国资产评估师:
(签名并盖章)



中国. 北京市

二零一六年十一月三十日

万方城镇投资发展股份有限公司拟转让股权所涉及的
沧州市广润城市建设投资有限公司股东全部权益价值项目
项目资产评估说明

北方亚事评报字[2016]第01-707号



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年十一月三十日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	4
一、委托方与被评估单位概况.....	4
二、关于经济行为的说明.....	8
三、关于评估对象和评估范围的说明.....	8
四、关于评估基准日的说明.....	9
五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	9
六、资产及负债清查情况的说明.....	9
七、已提供资料清单.....	10
第三部分 资产清查核实情况说明	12
一、评估对象与评估范围说明.....	12
二、资产核实情况总体说明.....	13
第四部分 资产评估技术说明	16
一、流动资产的评估说明.....	16
二、流动负债的评估技术说明.....	17
第五部分 评估结论及分析	20
一、评估结论.....	20
二、资产流动性对评估价值的影响.....	20

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年十一月三十日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托方与被评估单位概况

公司名称（中文）：万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“万方发展”）

公司名称（英文）：Vanfund Urban Investment&Development Co., Ltd.

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

统一社会信用代码：210000004935110

公司成立日期：1996 年 11 月 20 日

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：万方发展

股票代码：000638

注册资本：30940 万人民币

法定代表人：张晖

注册地址：沈阳市和平区中华路 126 号

办公地址：北京市朝阳区曙光西里甲 1 号第三置业大厦 A 座 30 层

公司网址：www.vanfund.cn

电子信箱：vanfund@vanfund.cn

经营范围：城市道路以及基础设施的建设及投资；给排水及管网建设及投资；城市燃气及管网投资；城市服务项目的建设及投资；城市旧城改造；城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资，项目投资及投资的项目管理，建筑材料批发及零售。（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。）

委托方概况：

原名称为中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司,是于 1993 年 5 月经辽宁省体改委辽改发(1993)27 号文批准,由中国辽宁国际经济技术合作公司改组设立的定向募集股份有限公司。1996 年 8 月,经辽宁省人民政府批准,以 1996 年 6 月 30 日为基准日对原公司实行派生分立,由原公司分立出中国辽宁国际合作有限责任公司。2009 年 5 月 27 日,中国辽宁国际合作(集团)股份有限公司法定名称已变更

为：“万方地产股份有限公司”。于1996年11月12日首次上网定价发行股票。2013年4月7日，经辽宁省工商行政管理局核准，公司基本信息变更如下：一、公司全称变更前：万方地产股份有限公司变更后：万方城镇投资发展股份有限公司 英文全称变更前：Vanfund Real Estate Co., Ltd. 英文全称变更后：Vanfund Urban Investment&Development Co., Ltd. 二、公司经营范围变更前：房地产开发及开发的商品房销售，项目投资及投资的项目管理，投资咨询服务，酒店经营，物业管理及自有物业出租，国内外承包、技术服务；承办对外经济援助项目；自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的14种进出口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易；免税商品销售；建筑安装、信息咨询服务。变更后：城市道路以及基础设施的建设及投资；给排水及管网建设及投资；城市燃气及管网投资；城市服务项目的建设及投资；城市旧城改造；城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资；项目投资及投资的项目管理。三、经公司向深圳证券交易所申请，公司简称自2013年4月9日起由“万方地产”变更为“万方发展”，公司证券代码不变，仍为“000638”。

（二）被评估单位基本情况

1、公司概况

名称：沧州市广润城市建设投资有限公司（以下简称“沧州广润”）

统一社会信用代码/注册号：91130900563238119M

类型：其他有限责任公司

住所：沧州市运河区军民南路3号

法定代表人：张晖

注册资本：3000万元人民币

成立日期：2010年10月28日

经营期限：2010年10月28日至2060年10月27日

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：城市道路以及基础设施的建设投资；给排水及管网建设投资；城市燃气及管网建设投资；城市服务性项目（学校、医院）的建设投资；城市旧城改造投资；城市交通建设投资；城市开发建设和基础设施的建设投资。

2、历史沿革

经沧州市工商行政管理局批准，沧州市广润房地产开发有限公司于 2010 年 10 月 28 日在沧州市注册成立，营业期限至 2060 年 10 月 27 日。公司类型为有限责任公司，注册资本 3000 万人民币，股东万方地产股份有限公司出资 2550 万元，苏建青出资 450 万元，法定代表人为张晖，住所地为沧州市运河区军民南路 3 号，经营范围为房地产开发与商品房销售。

沧州市广润房地产开发有限公司于 2013 年 3 月 14 日通过股东会决议，决定变更公司名称，变更后的公司名称为沧州市广润城市建设投资有限公司，经营范围变更为城市道路及基础设施的建设投资；给排水及管网建设投资；城市燃气及管网建设投资；城市服务性项目（学校、医院）的建设投资；城市旧城改造投资；城市交通建设投资；城市开发建设投资和基础设施的建设投资。

2013 年 7 月 4 日，公司股东万方地产股份有限公司名称变更为万方城镇投资发展股份有限公司。

2016 年 11 月 1 日，公司董事变更为苏建青，新一届董事会成员为张晖、刘玉、苏建青。

截止评估基准日，沧州广润股权结构如下：

股东名称	实收资本（单位：元）	
	投资金额	比例%
万方城镇投资发展股份有限公司	25,500,000.00	85.00
苏建青	4,500,000.00	15.00
合 计	30,000,000.00	100.00

3、企业经营状况

沧州广润近年资产负债及经营状况表

单位：元

项目\时间	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	59,926,906.55	59,927,271.86
总负债	20,461,715.89	20,461,715.89
净资产	39,465,190.66	39,465,555.97
项目\时间	2016 年 1-9 月	2015 年度
收入合计	-	-
利润总额	-365.31	-901.73
净利润	-365.31	-901.73

4、会计政策

(1) 财务报表的编制基础

企业以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2014 年 7 月 1 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 41 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（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

(2) 会计期间

会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(4) 资产与负债的确认

在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量；企业对发生的外币业务，以交易发生日的当月 1 日的汇率折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的折合人民币差额，除筹建期间及固定资产购建期间可予资本化部分外，其余计入当期损益。对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合的期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

(5)、企业主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税产品销售收入	13%、17%
城市维护建设税	应缴纳的增值税及营业税额	7%、5%
教育费附加	应缴纳的增值税及营业税额	3%、2%
土地增值税	房地产销售收入	2%-3%（预缴）
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托方与被评估单位关系

委托方万方发展是被评估单位沧州广润的控股股东。

二、关于经济行为的说明

根据 2016 年 11 月 17 日沧州市广润城市建设投资有限公司股东会决议，量化沧州市广润城市建设投资有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值，为万方城镇投资发展股份有限公司股权转让之经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为沧州广润股东全部权益价值

本次评估范围为沧州广润全部资产及负债。

评估基准日纳入评估范围的资产总额账面值 5,992.69 万元，负债总额账面值 2,046.17 万元，所有者权益账面值 3,946.52 万元。大信会计师事务所（特殊普通合伙）以 2016 年 9 月 30 日为审计截止日对沧州市广润城市建设投资有限公司进行了审计，并出具了无保留意见报告，沧州市广润城市建设投资有限公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

沧州市广润城市建设投资有限公司资产负债表 单位：元

项目	金额	项目	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	2,299.72	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	300,000.00
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	3,154,263.68
其他应收款	59,924,606.83	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	17,007,452.21
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	59,926,906.55	流动负债合计	20,461,715.89
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	

万方城镇投资发展股份有限公司拟转让股权所涉及的
沧州市广润城市建设投资有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

工程物资		非流动负债合计	
固定资产清理		负债合计	20,461,715.89
生产性生物资产		所有者权益：	39,465,190.66
油气资产		实收资本	30,000,000.00
无形资产		资本公积	
开发支出		减：库存股	
商誉		专项储备	
长期待摊费用		盈余公积	946,645.77
递延所得税资产		一般风险准备	
其他非流动资产		未分配利润	8,518,544.89
非流动资产合计		所有者权益合计	39,465,190.66
资产总计	59,926,906.55	负债和所有者权益总计	59,926,906.55

评估范围内的资产为流动资产，流动资产为货币资金、其他应收款。

评估范围内的负债为流动负债，流动负债为应付账款、应交税费和其他应付款。

四、 关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

评估中所采用的价格标准是评估基准日的有效标准。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、 资产及负债清查情况的说明

1、资产及负债的清查内容

本次委估的资产范围为流动资产，主要为货币资金、其他应收款。

评估范围内的负债为流动负债，主要为应付账款、应交税费和其他应付款。

其中主要资产为：

(1) 流动资产

货币资金 2299.72 元，其中：银行存款 2299.72 万元。

其他应收款为 59,924,606.83 元，主要为母公司账款等。

(2) 流动负债

应付账款为 300,000 元，主要为企业策划费。

应交税费 3,154,263.68 元，主要为企业应交的企业所得税。

其他应付款 17,007,452.21 元，主要为与北京万方源房地产开发有限公司、北京华松房地产开发有限责任公司、北京万方天润城镇基础建设投资有限公司的往来款。

2、资产及负债的清查过程

沧州广润于 2016 年 11 月 20 日开始资产清查工作，对所占有的各类资产负债进行全面清查，清查工作于 2016 年 11 月 28 日基本完成，在清查的基础上填报“资产评估申报表”。于 2016 年 11 月 28 日完成资产的清查和填表。

七、 已提供资料清单

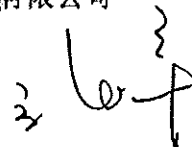
截止 11 月 28 日，提供了下列资料：

- 1、委托方和被评估单位的企业法人营业执照；
- 2、被评估单位的章程；
- 3、被评估单位提供的银行对账单、余额调节表等；
- 4、被评估单位评估基准日的审计报告或审计报表及其他财务资料；
- 5、被评估单位的资产评估申报明细表；
- 6、被评估单位往来的发票、相关合同及付款凭证；
- 7、委托方及被评估单位承诺函；
- 8、企业关于进行资产评估有关事项的说明；
- 9、企业简介、其他相关资料。

(本页为万方城镇投资发展股份有限公司拟转让沧州市广润城市建设投资有限公司的股权所涉及的沧州市广润城市建设投资有限公司全部资产及负债进行资产评估的有关事项说明的签字盖章页, 本页无正文)

委托方(盖章): 万方城镇投资发展股份有限公司

委托方法定代表人或授权人(签字):



日期: 2016 年 11 月 28 日

(本页为万方城镇投资发展股份有限公司拟转让沧州市广润城市建设投资有限公司的股权所涉及的沧州市广润城市建设投资有限公司全部资产及负债进行资产评估的有关事项说明的签字盖章页, 本页无正文)

被评估单位 (盖章)  沧州市广润城市建设投资有限公司

委托方法定代表人或授权人 (签字):



日期: 2016 年 11 月 28 日

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象为沧州广润城市建设投资有限公司（以下简称“沧州广润”）的股东全部权益价值，评估范围为沧州广润的全部资产及负债。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）以 2016 年 9 月 30 日为审计截止日对沧州市广润城市建设投资有限公司进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告，沧州市广润城市建设投资有限公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

沧州广润资产负债表

单位：元

项目	金额	项目	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	2,299.72	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	300,000.00
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	3,154,263.68
其他应收款	59,924,606.83	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	17,007,452.21
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	59,926,906.55	流动负债合计	20,461,715.89
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债合计	

万方城镇投资发展股份有限公司拟转让股权所涉及的
沧州市广润城市建设投资有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

固定资产清理		负债合计	20,461,715.89
生产性生物资产		所有者权益：	39,465,190.66
油气资产		实收资本	30,000,000.00
无形资产		资本公积	
开发支出		减：库存股	
商誉		专项储备	
长期待摊费用		盈余公积	946,645.77
递延所得税资产		一般风险准备	
其他非流动资产		未分配利润	8,518,544.89
非流动资产合计		所有者权益合计	39,465,190.66
资产总计	59,926,906.55	负债和所有者权益总计	59,926,906.55

纳入本次评估范围的资产、负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围内的资产无实物资产。

（三）企业申报的表外资产的类型和数量

无。

（四）本次评估前是否进行过财务重组和账务调整事项的说明

经核实，沧州市广润城市建设投资有限公司在本次评估前没有进行过财务重组和账务调整事项。

（四）引用其他机构结论情况

无。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实实施计划就企业的资产、负债及经营情况进行清查核实。

自2016年11月20日至11月30日，评估组对申报委估的资产进行了核实、现场勘察和与企业沟通。

（二）资产核实主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产、申报数据并收集准备资料

先期评估人员指导被评估单位相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件资料进行收集。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细核对资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地核查和数据核实

依据资产评估明细表，针对不同的资产性质及特点，采取不同的核查方法对申报资产进行现场核查。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

4、修改和完善申报数据并与相关部门人员进行访谈交流

根据现场实地核查情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表，并向企业相关人员了解企业发展历史及资产使用管理情况等。

5、核实产权证明文件

对评估范围内的资产的产权情况进行调查核实，做到评估范围内资产的产权清晰。

（三）资产核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

1、对非实物性流动资产核实情况

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函、会计师的审计报告及调整分录以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行核实。

2、对负债核实情况

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该企业与债务人的余额对账单、会计师的审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人

员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

（四）影响资产核实的事项及处理方法

沧州广润应付账款为应付聘请北京时代久鼎建筑工程有限公司用于企业策划的费用，金额为 300,000.00 元。经评估人员核查，北京时代久鼎建筑工程有限公司已于 2013 年 10 月 16 日吊销，本次评估基于谨慎性原则，评估值按审计机构审定后的账面值确认。

（五）核实结论

所核结果与资产评估被评估单位申报的情况基本一致。

第四部分 资产评估技术说明

一、流动资产的评估说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：银行存款、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元	
科目名称	账面价值
银行存款	2,299.72
其他应收款	59,924,606.83
流动资产合计	59,926,906.55

(二)核实过程

1、核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、余额调节表以及部分记账凭证等评估相关资料。

5、清查结果：

本次评估未发现账实、账表不一致的情况。

(三)评估方法

1、银行存款

评估基准日账面余额为 2,299.72 元，为人民币存款。核算内容为在中国工商银行股份有限公司沧州通翔支行账户（账号 0408046309100008828）的人民币存款。

评估人员根据沧州广润提供的清查评估明细表及银行对账单对银行存款情况进行了核实，全部存款核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项，涉及的未达款项，财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。在确定了财务记录与开户银行记录两者金额调整一致的情况下，最终按照账面余额确定银行存款评

估值。

银行存款的评估值为 2,299.72 元。

货币资金评估值为 2,299.72 元。

2、其他应收款

评估基准日账面余额为 59,924,606.83 元，未计提坏账准备。核算内容为应收万方城镇投资发展股份有限公司往来款。

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容。在查阅了其他应收款明细分类账的基础上，核对了款项涉及合同、凭据及凭证等。在核实了解基础上，根据款项可能收回数额确定评估值。

其他应收款的评估值为 59,924,606.83 元。

流动资产合计的评估值为 59,926,906.55 元。

资产总额的评估值为 59,926,906.55 元。

(四) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
银行存款	2,299.72	2,299.72	0.00	0.00
其他应收款	59,926,906.55	59,926,906.55	0.00	0.00
流动资产合计	59,926,906.55	59,926,906.55	0.00	0.00

二、流动负债的评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、应交税费和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	300,000.00
应交税费	3,154,263.68
其他应付款	17,007,452.21
流动负债合计	20,461,715.89

（二）核实过程

负债的评估过程主要划分为以下两个阶段：

第一阶段：准备阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务明细账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2、由企业财务部门的有关人员介绍负债的形成原因、记账原则等情况。

3、对负债原始凭证抽样核查，确保债务情况属实。

第二阶段：评定估算阶段

1、将核实后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

2、对负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。

3、撰写负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1、应付账款

评估基准账面价值为 300,000.00 元。核算内容为沧州广润聘请北京时代久鼎建筑工程有限公司用于企业策划的费用。

评估人员根据企业提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。经评估人员核查，北京时代久鼎建筑工程有限公司已于 2013 年 10 月 16 日吊销，本次评估基于谨慎性原则，评估值按审计机构审定后的账面值确认。

应付账款的评估值为 300,000.00 元。

2、应交税费

评估基准日账面余额为 3,154,263.68 元，主要为企业应交的企业所得税。

评估人员根据沧州市广润城市建设投资有限公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。在抽查了应交税金的计提和上缴凭证，确认应交税金的计提和上缴基本符合有关规定后，以账面值确定评估值。

应交税费的评估值为 3,154,263.68 元。

3、其他应付款

评估基准日账面余额为 17,007,452.21 元，核算内容为被评估单位与北京万方源房地产开发有限公司、北京华松房地产开发有限责任公司、北京万方天润城镇基础建设投资有限公司及个人的往来款。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款的评估值为 17,007,452.21 元。

流动负债合计的评估值为 20,461,715.89 元。

负债总计的评估值为 20,461,715.89 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	300,000.00	300,000.00	0.00	0.00
应交税费	3,154,263.68	3,154,263.68	0.00	0.00
其他应付款	17,007,452.21	17,007,452.21	0.00	0.00
流动负债合计	20,461,715.89	20,461,715.89	0.00	0.00

第五部分 评估结论及分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对沧州市广润城市建设投资有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

评估结果：在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，沧州市广润城市建设投资有限公司账面资产总额为 5,992.69 万元，负债总额为 2,046.17 万元，净资产为 3,946.52 万元；采用资产基础法评估后资产总额为 5,992.69 万元，负债总额为 2,046.17 万元，净资产价值为 3,946.52 万元，无评估增减值。详细内容见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	5,992.69	5,992.69	-	-
非流动资产	2				
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7				
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10				
资产合计	11	5,992.69	5,992.69	-	-
流动负债	12	2,046.17	2,046.17	-	-
非流动负债	13				
负债合计	14	2,046.17	2,046.17	-	-
净 资 产	15	3,946.52	3,946.52	-	-

二、资产流动性对评估价值的影响

本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。