

万方城镇投资发展股份有限公司拟股权转让涉及的
北京万方天润城镇基础建设投资有限公司
股东全部权益价值
评估报告

北方亚事评报字[2017]第 01-245 号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一七年六月二十八日



目 录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象及评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程及情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
附 件	22

资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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股权转让涉及的 北京万方天润城镇基础建设投资有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

北方亚事评报字[2017]第 01-245 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，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，对万方城镇投资发展股份有限公司股权转让涉及的北京万方天润城镇基础建设投资有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下：

一、委托方：万方城镇投资发展股份有限公司股份有限公司（以下简称为“万方发展”）。

二、被评估单位：北京万方天润城镇基础建设投资有限公司（以下简称为“万方天润”）。

三、评估目的：为万方发展股权转让涉及的万方天润股东全部权益的价值提供参考。

四、评估对象及评估范围

评估对象为万方天润的股东全部权益价值，评估范围为万方天润的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产（设备类）、递延所得税资产及流动负债。评估基准日，万方天润账面资产总额 791,407,688.20 元、负债总额 126,961,129.68 元、所有者权益 664,446,558.52 元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论

本次评估以资产基础法确定的市场价值 70,204.72 万元，较审计审定后所有者权益 66,444.66 万元增加 3,760.06 万元，增值率为 5.66 %。

九、特别事项说明

1. 我们对上述数据及相关资料进行了必要的分析核实，并根据评估过程中了解的信息进行了客观的调整。

2. 本次评估未考虑非流动资产评估增减值引起的税负问题，报告使用者在使用本报告时应当注意相关税负对评估结论可能产生的影响。

3. 2017 年 6 月 15 日，万方天润注册资本金由 65100 万元变更为 5100 万元，报告使用者在使用本报告时应当注意注册资本金减少对评估结论可能产生的影响。

4. 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素可能产生的溢价或折价的影响。

报告使用者应关注上述事项对本次经济行为及评估结论可能产生的影响。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内。

十一、评估报告日：2017 年 6 月 28 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。

万方城镇投资发展股份有限公司拟股权转让涉及的 北京万方天润城镇基础建设投资有限公司 股东全部权益价值 评估报告正文

北方亚事评报字[2017]第 01-245 号

万方城镇投资发展股份有限公司股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司股权转让涉及的北京万方天润城镇基础建设投资有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方概况

1. 企业名称：万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称：“万方发展”）
2. 住所：沈阳市和平区中华路 126 号
3. 注册资本：人民币叁亿零玖佰肆拾万元整
4. 法定代表人：张晖
5. 类型：股份有限公司（上市）（股票代码：000638）
6. 成立日期：1996 年 11 月 20 日
7. 营业期限：自 1996 年 11 月 20 日至 2046 年 08 月 31 日
8. 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）。

（二）被评估单位概况

1. 企业名称：北京万方天润城镇基础建设投资有限公司（以下简称：万方天润）
2. 住所：北京市门头沟区石龙南路 11 号永定镇政府院内 2 排 12 室
3. 注册资本：65100 万元
4. 法定代表人：张晖
5. 类型：有限责任公司（法人独资）
6. 成立日期：2010 年 08 月 02 日
7. 营业期限：2010 年 08 月 02 日至 2060 年 08 月 01 日

8. 经营范围：项目投资；投资咨询；销售建筑材料；房地产开发。（1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依法批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

9. 历史沿革

（1）2010 年 8 月，北京万方天成房地产开发有限公司成立，公司地址北京市门头沟区石龙南路 6 号 1 幢 5A-295 室。注册资本 5100 万元人民币。

公司设立时股权结果如下：

股东名称	注册资本(万元)	股权比例 (%)	出资形式
万方地产股份有限公司	5090.00	99.80%	货币
蔡宏伟	10.00	0.20	货币
合计	5100.00	100.00%	

上述出资业经北京润鹏冀能会计师事务所审验，并于 2010 年 8 月 25 日出具“京润（验）字 [2010] 第 216112 号”验资报告。

2) 2013 年 10 月 8 日，经公司股东会决议，同意蔡宏伟将其持有的北京万方天成房地产开发有限公司 10 万元股权转让给万方发展；同意公司名称并更为万方天润。股权变更后的股权结构如下：

万方城镇投资发展股份有限公司拟股权转让涉及的
北京万方天润城镇基础建设投资有限公司股东全部权益价值评估报告

股东名称	注册资本(万元)	股权比例(%)	出资形式
万方地产股份有限公司	5100.00	99.80%	货币
合计	5100.00	100.00%	

3) 2014年3月12日,经公司股东会决议同意万方发展出资60000万元增资万方天润,万方天润注册资本金增加到65100万元。

截止到评估基准日,公司股权结构未发生变化。

10. 近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产(万元)	79,140.77	199,011.34	187,340.68
总负债(万元)	12,696.11	132,295.49	121,496.05
股东权益(万元)	66,444.66	66,715.86	65,844.63
经营业绩	2016年	2015年	2014年
营业收入(万元)	0.00	0.00	0.00
营业成本(万元)	0.00	0.00	0.00
利润总额(万元)	-271.25	1,161.51	124.24
净利润(万元)	-271.20	871.09	93.18

(1) 2016年度及2015年度财务数据均经大信会计事务所(特殊普通合伙)审计,2014年度财务数据为万方天润财务提供。

(2) 审计意见:标准无保留意见。

11. 委托方和被评估单位之间的关系

万方天润是万方城镇投资发展股份有限公司的全资子公司。

(三) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为国家法律法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

根据万方天润股东会决议,拟对万方天润进行股权转让,据此,万方城镇投资发展股份有限公司委托北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)对万方天润于评估基准日的全部资产及负债进行评估,为本次股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

(一) 评估对象和范围

本次评估对象为北京万方天润城镇基础建设投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值，评估范围是万方天润于评估基准日的全部资产及相关负债。资产类型包括流动资产、固定资产、递延所得税资产；负债类型为流动负债。评估基准日，经审计后万方天润账面资产总额 791,407,688.20 元、负债总额 126,961,129.68 元、所有者权益 664,446,558.52 元。列表如下：

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	2,496,162.86	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
其它应收款	637,881.82	预收款项	
减：坏账准备	3,387.94	其他应付款	123,772,225.77
其他应收款净额	634,493.88	应付职工薪酬	58,980.82
预付款项	44,955,000.00	应交税费	3,129,923.09
存货	742,983,548.90	应付股利	
待摊费用		其他流动负债	
其它流动资产	249,619.01	流动负债合计	126,961,129.68
流动资产合计	791,318,824.65	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资		长期应付款	
固定资产		长期应付职工薪酬	
固定资产原价	270,204.32	预计负债	
其中：设备类	270,204.32	非流动负债合计	
建（构）筑物类		负债合计	126,961,129.68
减：累计折旧	182,187.76	六、所有者权益	
固定资产净额	88,016.56	实收资本	651,000,000.00
其中：设备类	88,016.56	资本公积	
建（构）筑物类		盈余公积	1,613,905.45
在建工程		一般风险准备	
长期待摊		未分配利润	11,832,653.07
递延所得税资产	846.99		
非流动资产合计	88,863.55	所有者权益合计	664,446,558.52
三、资产总计	791,407,688.20	七、负债和所有者权益总计	791,407,688.20

上述数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的 2016 年 12 月 31 日“大信审字[2017]第 4-00279 号”审计报告。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要为车辆和电子设备，实物资产数量及分布情况如下：

- 电子设备共计 2 项，包括办公电脑及办公桌椅，分布于公司办公区内。
- 运输设备共计 1 辆，为办公用车。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本报告的评估基准日为 2016 年 12 月 31 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）该基准日为万方天润的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

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

(一)法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《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);
3. 《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);
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二)准则依据

1. 《关于印发<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>》(财政部财企[2004]20号);
2. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
3. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
5. 《资产评估准则—评估程序》(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. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
9. 《关于印发<评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协[2010]214号);
10. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
11. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。

(三)行为依据

1. 万方天润2017年6月19日股东会决议;
2. 委托方与本评估机构签订的《资产评估业务约定书》。

(四)权属依据

1. 委托方及被评估单位《企业法人营业执照》;

的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，经现场核实被评估资产不具备收益法的适用条件，是因为被评估单位主营业务为土地一级开发，而且被评估单位项目单一，预期收入是根据项目开发成本并经政府认可后按照一定比例进行核算，未来收益具有很大的不稳定性。因此不适宜采用收益法。

市场法适用的前提条件是：(1) 存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；(2) 公开市场上有可比的交易案例。经查阅沪深交易所及其他股权交易类资讯，目前缺乏与被评估单位在所处发展阶段、生产布局和资产结构、生产规模、盈利能力、管理水平以及客户资源和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司或同类企业股权交易案例，故不适合采用市场法评估。

因此本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

货币资金包含现金、银行存款。根据评估申报表，核对账册并对库存现金进行盘点，与银行对账单及定期存单核对，并通过函证方式对银行存款进行核实，经核，账实相符，以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

(2) 债权类流动资产

对于债权类流动资产，按预计可收回金额确定评估值。

(3) 存货-开发成本

评估人员对存货进行了了解，并查询了签订的土地开发协议、借款协议，以做到记账原则和相关协议相符。

本次对存货开发成本评估采用相关协议计算方法，即根据《门头沟石龙高新技术用地土地一级开发项目“三定三限三结合”定向安置房项目建设委托框架协议》规定，土地一级开发管理费按照经审计审定的土地一级开发中成本（不含安

置房资金缺口、管理费及税费)的8%计取。而且根据项目进度采用下列公式计算评估价值:

存货评估价值=(土地征用及拆迁补偿费用+前期费用)×(1+8%)+间接费用

2. 固定资产

(2) 机器设备

根据评估对象、价值类型、资料收集等情况,评估人员分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,选定成本法作为本次设备评估的方法。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值,或在综合考虑设备的各项贬值的基础上估算综合成新率,以重置成本乘以综合成新率计算得到设备的评估价值的评估方法。本次选取的具体计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

1) 重置成本的确定

① 车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格,加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本,其中购置税依据相关主管部门的规定,为车辆购置价格(不含增值税)的10%;其他费用包括车检费、办照费等。

其计算公式如下:

重置成本=车辆购置价格+车辆购置税+其他费用

② 电子设备

根据当地市场近期市场价格信息资料,确定评估基准日的电子设备价格,一般生产厂家提供免费运输及安装,按其购置价确定重置成本:

重置成本=购置价(不含增值税)

2) 综合成新率的确定

① 运输车辆

本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率,依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场调查车辆的外观、结构是否有损坏,主发动机是否

正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

②电子设备

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

3. 递延所得税资产

本次评估对递延所得税资产形成的过程进行了复核。对于坏账准备计提的递延所得税资产，以各往来款项的评估值与纳税基础的差异，按公司预计的所得税率确定评估值。

4. 流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程及情况

本评估机构于2017年6月接受委托，并着手前期准备工作，于6月20日开始现场评估工作，6月28日出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、提交报告，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确

认评估独立性不受影响、评估风险在可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 选派项目经理指导被评估单位相关人员编制申报明细表；

2. 结合项目具体情况，向被评估单位提供所需资料明细清单；

3. 辅助被评估单位财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况明细、资产质量状况、其他财务资料 and 经营规划、盈利预测经济指标等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取被评估单位有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

(2) 对被评估单位提供的资产负债表和填报的评估申报明细表结合专项审计报告进行账账、账物核实；

(3) 现场核实资产与验证相关评估资料，根据本次评估工作计划，对评估范围内的资产进行了现场调查、资产核实，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必要的查验，并对其提供的评估申报明细表以及相关证明资料均以被评估单位盖章方式予以确认。现将情况简要说明如下：

1) 设备类资产的核实情况

①对被评估单位所填报的设备类评估申报明细表进行核查，对评估申报明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，请被评估单位进行必要的修改和补充；根据被评估单位固定资产的构成特点及评估申报明细表的内容，向被评估单位有关资产管理部门及使用部门调查了解各项固定资产的购买时间、使用状况等，并查阅会计账簿、购置合同、付款凭证、车辆行驶证等资料，进行核对。

②现场盘点和勘察：根据申报明细表，将设备分为车辆和电子设备两类。在被评估单位设备管理人员的配合下，对委估设备进行现场勘查，核实其规格、型号、生产厂家、出厂与启用日期等，勘察重点设备的工作环境、利用率、运行状

况与维护保养及大修理情况。

③根据现场勘察结果进一步修正被评估单位提供的评估申报明细表，由其盖章确认后作为评估的依据。

2) 非实物类流动资产、其他资产和负债

对被评估单位的非实物类流动资产、负债及其他资产进行了核实，主要采用核对被评估单位财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单的方式，结合与各部门访谈结果，核实资产的真实性和准确性。

(三) 评定估算

评估人员对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过委托方、被评估单位、政府机关、供应商、采购商、中介机构、互联网及本评估机构数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写评估报告

汇集评估工作底稿，对分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写评估报告、评估明细表及评估说明；资产评估机构内部逐级审核，并在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托方沟通，听取意见。

(五) 提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，向委托方提交正式的评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

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。

4、持续经营假设：假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动，以评估基准日存在的状态持续经营。

（二）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、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；

3、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；

4、被评估单位所处的社会经济环境以及执行的税赋、税率等政策无重大变化；

5、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，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。

当前述假设条件出现较大变化时，本评估结果一般会失效。评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对万方天润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，得出如下评估结论：

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产总额为 79,140.77 万元，评估价值 82,900.83 万元，增值 3,760.06 万元，增值率 4.75 %；负债总额为 12,696.11 万元，评估价值 12,696.11 万元，无增减值变化；净资产合计为账面价值 66,444.66 万元，评估价值 70,204.72 万元，增值 3,760.06 万元，增值率 5.66 %。详细内容见下表：

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	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	79,131.88	82,884.21	3,752.33	4.74
非流动资产合计	2	8.89	16.62	7.73	87.01
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4	8.80	16.62	7.82	88.81
其中：建筑物	5				
设 备	6	8.80	16.62	7.82	88.81
在建工程	7				
递延所得税资产	11	0.08		-0.08	-100.00
其他非流动资产	12				
资产合计	13	79,140.77	82,900.83	3,760.06	4.75
流动负债合计	14	12,696.11	12,696.11		
非流动负债合计	15				
负债合计	16	12,696.11	12,696.11		
净 资 产	17	66,444.66	70,204.72	3,760.06	5.66

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

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作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方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）由委托方和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、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）截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，万方天润现有资产不存在抵押、质押、担保事项。

（六）公司车辆车牌号京 E47287 车载所有人为北京万方天成房地产开发有限公司，因为公司成立后变更名称，车辆行驶证未进行变更，企业同时出具了相关证明。

（七）本项目的执业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。

（八）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。

（九）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师最终专业意见形成日，本项目评估报告日为二零一七年六月二十八日。



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



资产评估师：
(签名并盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)



中国·北京市

二零一七年六月二十八日