

14

北京中企华资产评估  
报告专

深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠股权涉及的  
宁波市风景园林设计研究院有限公司  
股东全部权益项目  
评估报告

中企华评报字(2013)第 3073 号  
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一三年三月十一日



## 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.....	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.....	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.....	17
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	21
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 评估报告使用限制说明.....	24
十三、 评估报告日.....	24
评估报告附件.....	25

## 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、负债清单及未来经营预测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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受深圳五岳乾坤投资有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠股权涉及的宁波市风景园林设计研究院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：

评估目的：为深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠所持有的宁波市风景园林设计研究院有限公司 100% 股权提供价值参考。

评估对象：宁波市风景园林设计研究院有限公司的股东全部权益。

评估范围：为宁波市风景园林设计研究院有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产（包括：长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用）及流动负债。

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日，宁波市风景园林设计研究院有限公司总资产账面价值为 6,009.05 万元，总负债账面价值为 3,968.83 万元，股东全部权益账面价值为 2,040.23 万元。（账面价值业经亚太（集团）会计师事务所有限公司深圳分所审计）评估后的股

东全部权益价值为 9,300.65 万元,增值额为 7,260.42 万元,增值率为 355.86%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期限自评估基准日 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日。

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。

深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠股权涉及的  
宁波市风景园林设计研究院有限公司  
股东全部权益项目

评估报告正文

深圳五岳乾坤投资有限公司：

北京中企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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠股权涉及的宁波市风景园林设计研究院有限公司股东全部权益在 2012 年 12 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

本次评估的委托方为深圳五岳乾坤投资有限公司，被评估单位为宁波市风景园林设计研究院有限公司。

(一) 委托方简介

企业名称：深圳五岳乾坤投资有限公司

法定住所：深圳市福田区金田路与福中路交界荣超经贸中心

4103-C

法定代表人：刘宽

注册资本：20400 万人民币

实收资本：20400 万人民币

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询、投资管理（不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其他限制项目）。

## (二) 被评估单位简介

企业名称：宁波市风景园林设计研究院有限公司（以下简称“设计院”）

法定住所：宁波市海曙区公园路 188 号

法定代表人：丁熊秀

注册资本：509 万人民币

实收资本：509 万人民币

企业性质：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：道路、桥梁、建筑工程的设计；灯光设计；园林设计；旅游景区规划设计；园林工程施工、养护；园林技术开发研究、技术咨询。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

### 1. 历史沿革

宁波风景园林设计研究院有限公司前身为宁波市园林绿化规划设计室，根据 1992 年 7 月 2 日宁波市市政公用局市政公管【1992】120 号《关于同意设立园林绿化规划设计室的批复》设立。

1994 年 3 月，根据宁波市园林管理处核发宁园（1994）5 号《关于变更宁波市园林绿化规划设计室名称的函》，企业名称由宁波市园林绿化规划设计室变更为宁波风景园林设计研究所。

1998 年 7 月，根据浙江省城乡建设厅以（1993）164 号文批复，企业名称由宁波风景园林设计研究所变更为宁波市风景园林设计研究院。

2006 年 9 月，根据甬城管计[2006]212 号《关于同意变更设立宁波市风景园林设计研究院有限公司的批复》，企业改制变更为宁波市风景园林设计研究院有限公司。

设计院从设立至评估基准日历经多次增减资和股权变更，截至评估基准日，公司注册资本为 509 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
深圳五岳乾坤投资有限公司	509	100
合计	509	100

### 2. 公司产权和经营管理结构

深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠股权涉及的  
宁波市风景园林设计研究院有限公司股东全部权益项目评估报告

截至评估基准日，宁波市风景园林设计研究院有限公司下属有一家控股子公司-宁波艾特斯景观发展有限公司，具体投资情况见下表：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本
宁波艾特斯景观发展有限公司	2009-12	90%	4,500,000.00

### 3. 近两年的财务、经营状况

被评估单位近两年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日
流动资产	3,143.47	5,319.27
长期股权投资	450.00	450.00
固定资产	115.76	198.73
无形资产	19.28	11.34
长期待摊费用	41.21	29.71
资产总计	3,769.71	6,009.05
流动负债合计	2,360.74	3,968.83
非流动负债合计	0.00	0.00
负债合计	2,360.74	3,968.83
所有者权益	1,408.97	2,040.23

被评估单位近两年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年
一、营业收入	4,369.11	6,822.79
减：营业成本	3,012.73	4,789.74
营业税金及附加	248.36	258.09
销售费用	0.00	0.00
管理费用	372.28	512.70
财务费用	30.19	26.41
资产减值损失	220.75	149.32
加：投资收益	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00
二、营业利润	484.80	1,086.54
加：营业外收入	17.03	10.00
减：营业外支出	0.51	6.52
三、利润总额	501.32	1,090.02
减：所得税费用	151.12	248.07
四、净利润	350.20	841.95

被评估单位 2011 年度及 2012 年度的会计报表经亚太（集团）会计师事务所有限公司深圳分所审计。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠所持有的宁波市风景园林设计研究院有限公司 100% 股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受深圳五岳乾坤投资有限公司委托，对宁波市风景园林设计研究院有限公司的股东全部权益进行评估，为拟捐赠股权提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是宁波市风景园林设计研究院有限公司的股东全部权益。

### (二) 评估范围

评估范围是宁波市风景园林设计研究院有限公司的全部资产及负债。截至评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产及长期待摊费用等，总资产账面值为 6,009.05 万元；负债包括流动负债，总负债账面值为 3,968.83 万元；股东全部权益账面值为 2,040.23 万元。

评估范围内的主要资产情况如下：

1. 房屋建筑物共 2 项，均位于合肥市二环路以北龙门岭路以东青年创业大厦，主要结构为钢筋混凝土，总建筑面积 225.68 m<sup>2</sup>。上述房屋建筑物已取得证号为：房地权证合产字第 110185162 号、房地权证合产字第 110192303 号的房地产所有权证，证载权利人为宁波市风景园林设计研究院有限公司。

### 2. 设备类：

(1) 电子设备：共计 73 项，主要为电脑、打印机、空调、家具等办公设备。

(2) 车辆：主要为 5 辆小型轿车、1 辆小型普通客车、1 辆中型普通客车。

### 3. 长期股权投资

截至评估基准日，宁波市风景园林设计研究院有限公司下属有一家控股子公司-宁波艾特斯景观发展有限公司，具体投资情况见下表：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本
宁波艾特斯景观发展有限公司	2009-12	90%	4,500,000.00

委托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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经亚太（集团）会计师事务所有限公司深圳分所审计。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2012 年 12 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距经济行为较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
11. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
12. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
13. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)。

#### (四) 权属依据

1. 房地产所有权证;
2. 机动车行驶证;
3. 重要设备购置合同、发票等;
4. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
2. 《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号);
3. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈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);
4. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 《财政部关于印发〈基本建设财务管理若干规定〉的通知》(财建[2002]394号);
6. 《浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法》(浙财综字[2002]85号,浙价费[2005]166号);
7. 《浙江省物价局关于进一步完善房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查收费的通知》(浙价服[2007]147号);
8. 财政部国家发展改革委关于印发《新型墙体材料专项基金征收使用管理办法》的通知(财综[2007]77号、浙财综字[2008]1号);
9. 财政部、原国家经贸委《关于发布〈散装水泥专项资金征收和管理办法〉的通知》(财综[2002]23号);
10. 财政部《关于延续农网还贷资金等17项政府性基金政策问题的通知》(财综[2007]3号);

1. 深圳五岳乾坤投资有限公司关于本次捐赠所持有的宁波市风景园林设计研究院有限公司 100%股权的股东会决议。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

2. 《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

3. 《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）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

7. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；

8. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

9. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

10. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(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——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

5. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

6. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；

7. 《资产评估准则——不动产》（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. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；

11. 财政部《浙江省散装水泥专项资金征收与使用管理实施意见》(浙财综字[2002]139号);
12. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
13. 浙江省建筑工程预算定额(2010);
14. 浙江省建设工程施工取费定额(2010);
15. 企业提供的相关工程预决算资料;
16. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
17. 评估基准日银行存贷款基准利率;
18. 《2012年中国机电产品报价手册》;
19. 《UDC联合商情》(2012年);
20. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
21. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
22. 企业与相关单位签订的工程设计合同;
23. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
24. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 亚太(集团)会计师事务所有限公司深圳分所出具的审计报告;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,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。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。

企业价值评估中的市场法,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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:收益法、资产基础法。不考虑采用市场法评估,主要是由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度,且市场公开资料较缺乏。

### (一) 收益法

本次采用收益法对宁波市风景园林设计研究院有限公司股东全部权益进行评估,即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值,然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值,减去付息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型:本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现模型。

#### 2. 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产价值+长期股权投资价值

其中:经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

#### 3. 预测期的确定

根据宁波市风景园林设计研究院有限公司的实际状况及企业经营规模,预计宁波市风景园林设计研究院有限公司在未来几年业绩会

稳定增长，据此，本次预测期选择为 2013 年至 2017 年，以后年度收益状况保持在 2017 年水平不变。

#### 4. 收益期的确定

根据对宁波市风景园林设计研究院有限公司所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，考虑宁波市风景园林设计研究院有限公司具有较强的市场运营能力和市场开拓能力，具有一定的市场竞争能力及持续经营能力，本次评估收益期按永续确定。

#### 5. 自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润 × (1 - 所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

#### 6. 终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为：

$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$ 。

$R_{n+1}$  按预测期末年现金流调整确定。

#### 7. 年中折现的考虑

考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

#### 8. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$

式中： $K_e$ ：权益资本成本；

$K_d$ ：债务资本成本；

$T$ ：所得税率；

$E / (D+E)$ ：股权占总资本比率；

$D / (D+E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

$R_f$  = 无风险报酬率；

$\beta$  = 企业风险系数；

$RP_m$ =市场风险溢价;

$R_c$ =企业特定风险调整系数。

#### 9. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为扣除企业所需的现金保有量后的货币资金,本次评估采用成本法进行评估。

#### 10. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估采用成本法进行评估。

#### 11. 长期股权投资价值的确定

长期股权投资为其下属控股子公司-宁波艾特斯景观发展有限公司。

宁波艾特斯景观发展有限公司于2010年改变经营范围以来,未真正开展业务,在未来的经营方向上存在较大的不确定性,且企业管理层不能合理预测未来的经营情况,收益法评估条件不充分,故本次采用资产基础法对其进行评估,并按评估后的股东全部权益价值乘以其股权比例确定价值。

#### 12. 付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

### (二) 资产基础法

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括:货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款。

(1) 货币资金,包括现金、银行存款和其他货币资金,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项(应收账款、其他应收款)在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于企业应收账款中因无充分证据,但有可能无法收回的款项,根据账龄和可收回可能性

参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失；其他能收回的往来款和近期已收回冲转的，以账面值确认，同时其对应的坏账准备评估为零。

(3) 预付款项，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于企业预付款项中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，根据账龄和可收回可能性参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失，同时其对应的坏账准备评估为零。

## 2. 长期股权投资

宁波市风景园林设计研究院有限公司有一家长期股权投资：宁波艾特斯景观发展有限公司。

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

宁波艾特斯景观发展有限公司于2010年改变经营范围以来，未真正开展业务，在未来的经营方向上存在较大的不确定性，且企业管理层不能合理预测未来的经营情况，收益法评估条件不充分，故本次采用资产基础法对其进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以其股权比例确定价值。

## 3. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法，部分设备采用二手市场价进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

### (1) 重置全价的确定

①对车辆按基准日市场销售价，加上车辆购置税和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。即：

车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

②对于通用类电子设备，通过查阅2012年《UDC联合商情》和网上的购置价确定重置全价。

### (2) 综合成新率的确定

①对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

②对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，其中：对于非营运的小、微型客车、大型轿车以车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

对于非营运的中型客车则以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率 = 理论成新率×调整系数

### (3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

即：评估值=重置全价×综合成新率

## 4. 房屋建筑物

纳入本次评估范围内的房屋建筑物为设计院所拥有的位于安徽省合肥市二环路以北龙门岭路以东的办公楼。

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。由于待估房地产所在区域房地产市场活跃，相同类型房地产的近期成交案例较多，本次采用市场法评估。

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

市场法的计算公式如下：

评估对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

#### 5. 其他无形资产

其他无形资产为企业外购的软件。本次评估根据近期市场交易价格采用市场法进行评估。

#### 6. 长期待摊费用

评估范围内的长期待摊费用是企业已支出的办公楼装修费，本次评估时，以其尚存权利的价值作为评估值。

#### 7. 负债

关于负债中短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2013年2月18日至2013年3月11日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

#### (一) 接受委托

2013年2月18日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

#### (二) 前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行培训。按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

#### (三) 现场调查

评估人员于2013年2月18日至2013年2月24日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

## 1. 资产核实

### (1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### (2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

### (3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

### (4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

### (5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产、设备等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实。

## 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化,分析权益资本变化的原因;

(2) 了解企业历史年度收入情况及其变化,分析收入变化的原因;

- (3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化;
- (4) 了解企业主要的其它业务构成, 分析各业务对企业收入的贡献情况;
- (5) 了解企业历史年度利润情况, 分析利润变化的主要原因;
- (6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标, 分析各项指标变动原因;
- (7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等;
- (8) 了解企业的税收及其他优惠政策;
- (9) 收集企业所在行业的有关资料, 了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;
- (10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

#### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集, 包括直接从市场等渠道独立获取的资料, 从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料, 以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料, 并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理, 形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况, 根据选用的评估方法, 选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总, 撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

项目负责人在完成一审后, 将报告初稿提交公司审核, 审核包括部门二级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后, 将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后, 将正式评估报告提交给委托方。

## 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

### (一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
4. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
5. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
7. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
8. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
9. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
10. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

## (二) 特殊假设

1. 宁波市风景园林设计研究院有限公司企业所得税评估基准日按照核定征收，按照当年核定营业收入的 3.8% 计缴。本次评估按核定征收预测未来年度的企业所得税，未考虑企业以后年度可能改变所得税征收方式带来的影响。
2. 本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；
3. 委托方及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；
4. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；
5. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在

缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

根据国家有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠股权涉及的宁波市风景园林设计研究院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。根据以上评估工作,得出以下结论:

### (一) 收益法评估结果

截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日,宁波市风景园林设计研究院有限公司总资产账面价值为 6,009.05 万元,总负债账面价值为 3,968.83 万元,股东全部权益账面价值为 2,040.23 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 9,300.65 万元,增值额为 7,260.42 万元,增值率为 355.86%。

### (二) 资产基础法评估结果

截至评估基准日 2012 年 12 月 31 日,宁波市风景园林设计研究院有限公司总资产账面价值为 6,009.05 万元,评估价值为 6,529.91 万元,增值额为 520.86 万元,增值率为 8.67%;总负债账面价值为 3,968.83 万元,评估价值为 3,968.83 万元,无增减值变化;股东全部权益账面价值为 2,040.23 万元(账面值业经亚太(集团)会计师事务所有限公司深圳分所审计),评估价值为 2,561.08 万元,增值额为 520.86 万元,增值率为 25.53%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2012 年 12 月 31 日

金额单位: 人民币万元

深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠股权涉及的  
宁波市风景园林设计研究院有限公司股东全部权益项目评估报告

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	1	5,319.27	5,319.27	0.00	0.00
非流动资产	2	689.78	1,210.64	520.86	75.51
长期股权投资	3	450.00	845.28	395.28	87.84
固定资产	4	198.73	323.15	124.42	62.61
无形资产	5	11.34	12.50	1.16	10.26
长期待摊费用	6	29.71	29.71	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>6,009.05</b>	<b>6,529.91</b>	<b>520.86</b>	<b>8.67</b>
流动负债	8	3,968.83	3,968.83	0.00	0.00
非流动负债	9	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>10</b>	<b>3,968.83</b>	<b>3,968.83</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>所有者权益</b>	<b>11</b>	<b>2,040.23</b>	<b>2,561.08</b>	<b>520.86</b>	<b>25.53</b>

### (三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 9,300.65 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 2,561.08 万元，两者相差 6,739.57 万元，差异率为 263.15%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是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股东权益价值的方法，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产的预期收益的角度“将利求值”，其评估结果体现了企业未来收益的现值，但未来的收益具有不确定性。

宁波市风景园林设计研究院有限公司属于园林行业，属于“轻资产”的公司，企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源外，还包括服务能力、人才团队、品牌优势、客户关系、行业资质等重要的无形资源。鉴于本次评估的目的更看重的是被评估单位未来的经营状况和获利能力，而非单纯评价企业的各项资产要素价值，收益法评估值能够客观、全面的反映被评估单位的市场公允价值。因此收益法

的结果更适用于本次评估目的，选用收益法评估更为合理，本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：宁波市风景园林设计研究院有限公司的股东全部权益评估值为9,300.65万元。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 宁波艾特斯景观发展有限公司于2011年6月8日与宁波银行股份有限公司古林支行签订了编号为05308DY20110079号的《最高额抵押合同》，以原值为2,744,393.00元，净值为2,411,979.47元的房屋建筑物，以原值为694,325.02元，净值为3,770,944.30元的土地使用权为宁波市风景园林设计研究院有限公司在该行的借款提供担保，抵押期限为2011年6月8日至2014年5月29日。

(二) 宁波市风景园林设计研究院有限公司企业所得税评估基准日按照核定征收，按照当年核定营业收入的3.8%计缴。本次评估按核定征收预测未来年度的企业所得税，未考虑企业以后年度可能改变所得税征收方式带来的影响。

(三) 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)于评估基准日后颁布，并于2013年5月1日开始执行，本次评估已考虑了该文件对评估结论造成的影响。

(四) 2013年2月，丁熊秀转让宁波艾特斯景观发展有限公司10%股权给宁波市风景园林设计研究院有限公司，公司类型变更为有限责任公司(法人独资)。截止评估报告出具日，宁波艾特斯景观发展有限公司为宁波市风景园林设计研究院有限公司全资子公司。

(五) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(六) 对长期股权投资评估未考虑由于控股股权等因素产生的溢价或者折价对评估价值的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

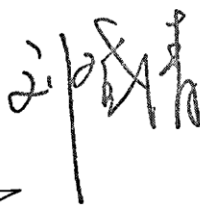
## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2013 年 3 月 11 日。

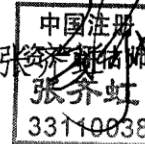
法定代表授权人：刘登清



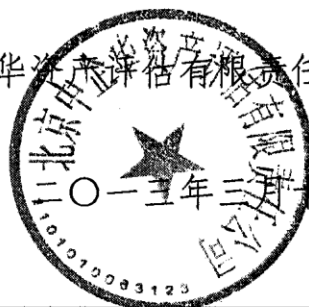
注册资产评估师：



注册资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



## 评估报告附件

- 附件一、经济行为文件
- 附件二、被评估单位评估基准日审计后报表；
- 附件三、委托方及被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、被评估单位产权证明文件；
- 附件五、委托方承诺函；
- 附件六、被评估单位承诺函；
- 附件七、签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；
- 附件十二、北京中企华资产评估有限责任公司法人授权书。

## 深圳五岳乾坤投资有限公司股东会决议

根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规及《深圳五岳乾坤投资有限公司章程》（“《公司章程》”）的有关规定，本公司于二〇一三年3月1日在公司会议室召开第二次股东会会议。本公司全体股东参加会议，会议的召集召开符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，股东会决议合法有效。全体股东一致同意通过以下决议：

1、同意本公司将本公司拥有的宁波市风景园林设计院有限公司100%股权、浙江青草地园林市政建设发展有限公司100%股权以及海南苗木资产（合称“赠与资产”）连同人民币44,052,344元现金赠与给北京深华新股份有限公司，用于在北京深华新股份有限公司本次股权分置改革中支付上市公司全体流通股股东应支付的股改对价成本。

2、同意本公司就赠与资产与北京深华新股份有限公司签署相关赠与协议。

3、同意并授权公司董事会聘请具有相应资质的会计师及资产评估机构对赠与资产进行评估，并将相关结果及报告提供用于北京深华新股份有限公司本次股权分置改革。

股东盖章：



深圳五岳乾坤投资有限公司(盖章)



2013年3月 / 日

# 母公司资产负债表

编制单位：宁波市风景园林设计研究院有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十一	2012.12.31	2011.12.31
流动资产：			
货币资金		4,470,338.88	2,964,091.79
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	45,320,296.55	21,010,020.06
预付款项		26,159.83	509,976.94
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	3,375,946.29	6,950,564.16
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		53,192,741.55	31,434,652.95
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	4,500,000.00	4,500,000.00
投资性房地产			
固定资产		1,987,327.35	1,157,556.53
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		113,366.67	192,800.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		297,087.96	412,089.72
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,897,781.98	6,262,446.25
资产总计		60,090,523.53	37,697,099.20

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人：

姜丁  
印集

姜丁  
印中

沈学亮

# 母公司资产负债表

编制单位：宁波市风景园林设计研究院有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	2012.12.31	2011.12.31
流动负债：			
短期借款		990,000.00	3,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		31,143,176.30	14,347,898.73
预收款项		1,580,438.60	2,319,466.40
应付职工薪酬		27,988.08	27,988.08
应交税费		4,281,334.39	1,922,132.14
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,665,325.37	1,989,928.08
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		39,688,262.74	23,607,413.43
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		39,688,262.74	23,607,413.43
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		5,090,000.00	5,090,000.00
资本公积		121,141.24	121,141.24
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		1,951,827.23	1,109,881.65
一般风险准备			
未分配利润		13,239,292.32	7,768,662.88
所有者权益（或股东权益）合计		20,402,260.79	14,089,685.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计		60,090,523.53	37,697,099.20

法定代表人



主管会计工作负责



会计机构负责人：

丁 印

## 母公司利润表

编制单位：宁波市风景园林设计研究院有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十一	2012年	2011年
一、营业收入	(四)	68,227,862.07	43,691,069.06
减：营业成本	(四)	47,897,371.78	30,127,251.02
营业税金及附加		2,580,865.05	2,483,604.39
销售费用			
管理费用		5,127,016.61	3,722,827.21
财务费用		264,061.71	301,895.30
资产减值损失		1,493,159.43	2,207,524.34
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		10,865,387.49	4,847,966.80
加：营业外收入		100,000.00	170,312.75
减：营业外支出		65,232.11	5,111.50
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,900,155.38	5,013,168.05
减：所得税费用		2,480,699.58	1,511,167.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,419,455.80	3,502,000.66
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王学亮

# 企业法人营业执照

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。

(副本) 副本1

注册号 440301106000130

名称 深圳五岳乾坤投资有限公司  
 住所 深圳市福田区金田路与福中路交界荣超经贸中心4103-C  
 法定代表人姓名 刘宽

注册资本 20400万元

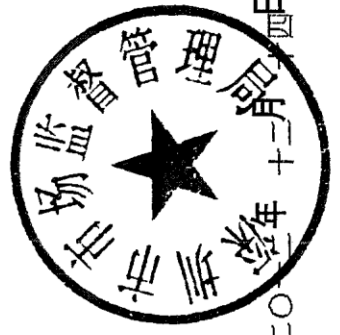
实收资本 20400万元

公司类型 有限责任公司

经营范围 投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询、投资管理（不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）。

## 年度检验情况

--	--	--	--



成立日期 二〇一二年二月十七日

营业期限 自二〇一二年二月十七日至二〇二二年二月十五日

cnif 威成 同瀚资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站



# 企业法人营业执照

(副本)

注册号 330203000001002 (1/8)

名称 宁波市风景园林设计研究院有限公司

住所 宁波市海曙区公园路188号

法定代表人姓名 丁熊秀

注册资本 伍佰零玖万元

实收资本 伍佰零玖万元

公司类型 有限责任公司(法人独资)

经营范围

许可经营项目:无  
 一般经营项目:道路、桥梁、建筑工程的设计;灯光设计;园林设计;规划、设计;园林工程施工、养护;园林技术开发研究、技术咨询。  
 经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)\*\*\*



## 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

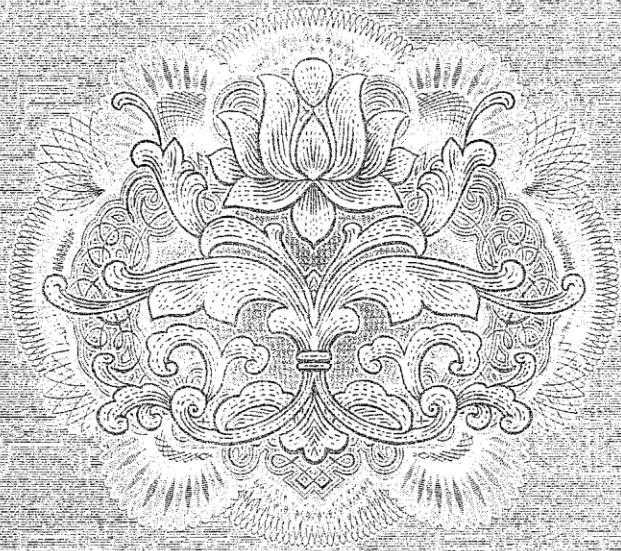
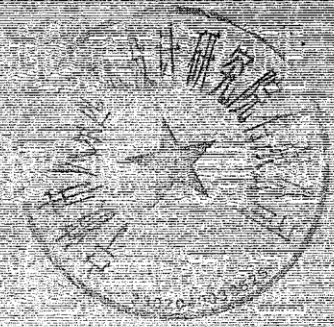
--	--	--	--	--



每年3月1日至6月30日参加检验,不再另行通知。

成立日期 一九九八年十二月十六日

营业期限 自一九九八年十二月十六日至二〇一六年十一月二日止



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号: 34001

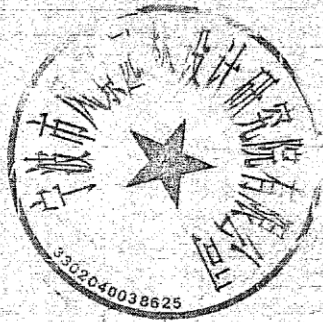


房地产权证      字第      号  
合产      110185162

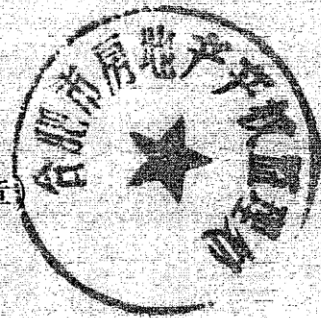
房地产权利人	宁波市风景园林设计研究院有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	二环路以北龙门岭路以东青年创业大厦A2406, A2407				
登记时间	2012-07-18				
房屋性质					
规划用途	办公				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	29	钢筋混凝土结构	118.34		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		



附  
记



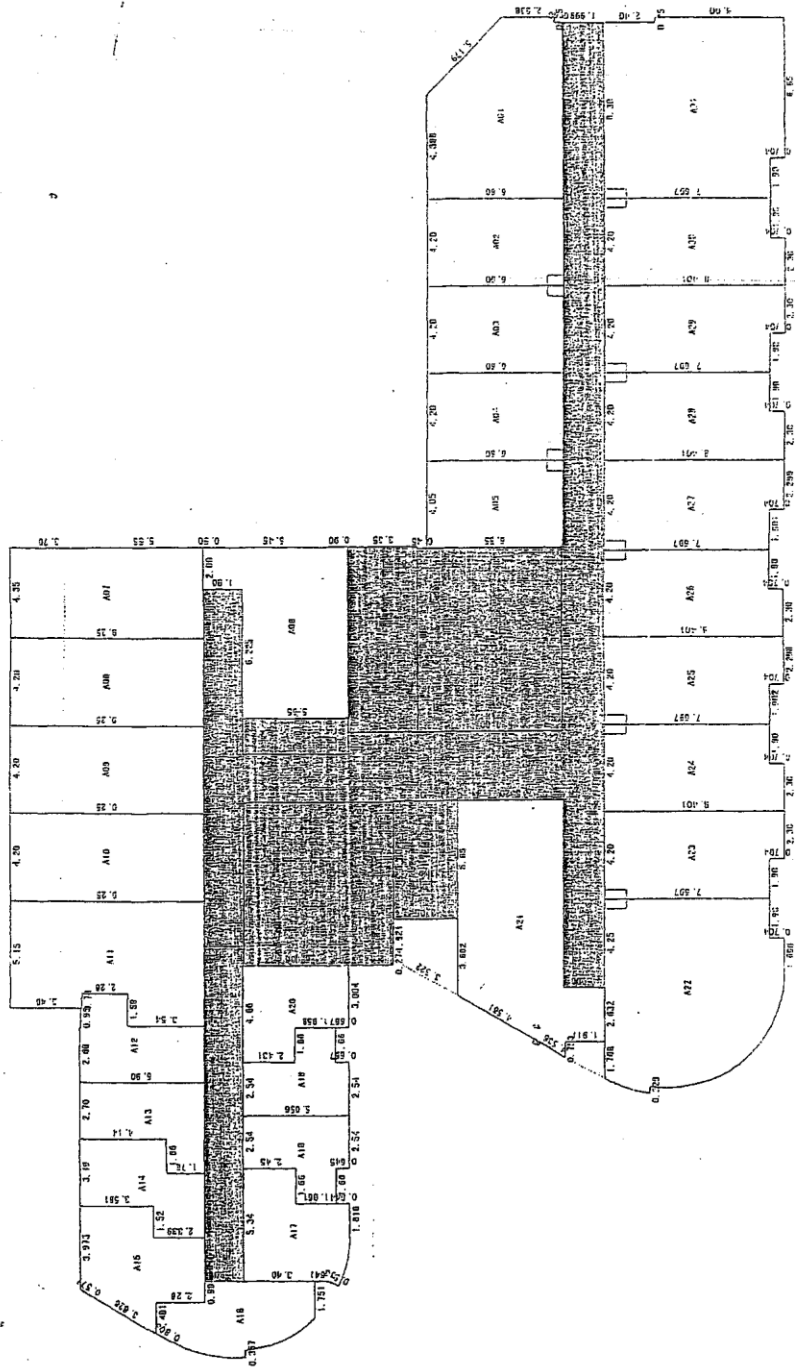
填发单位（盖章）



# 房屋分户图

编号: 测字 产(2011) 0065 号

落号	新陈村路以北, 龙门岭路以东		层数	29	登记	填写	所在	室	号
号	29.5-29.5	结构	钢混	比例尺	1:250	张巢湖	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工日期	2011
号	145	房屋编号	01020145001	绘图人	丘内幢号	001	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	备注	
幢号		测绘日期	2011年12月15日	登记机关	市房地局产权管理处		总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		

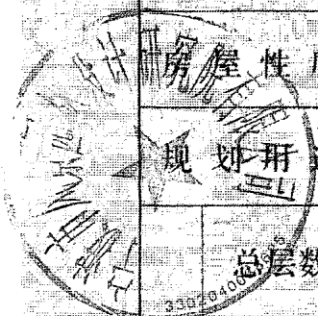


第1-29层平面

房屋所在楼盘的房屋分户图复印件及相关资料到上述所示的登记机关办理《房地产权证》。  
2. 登记机关填写并在登记机关《产投报建或房地分册》按揭报告封面填写, 并需登记房屋的位置后从图中圈出。

房地产权证 字第 号  
合产 110192303

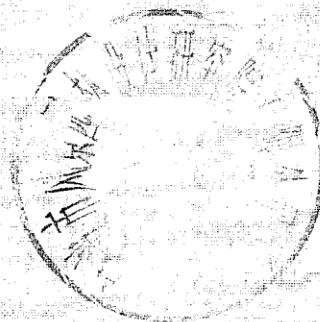
房地产权利人	宁波市风景园林设计研究院有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	二环路以北龙门岭路以东青年创业大厦A2408, A2409				
登记时间	2012-10-09				
房屋性质	办公				
规划用途	办公				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	29	钢筋混凝土结构	107.34		
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
				至 止	



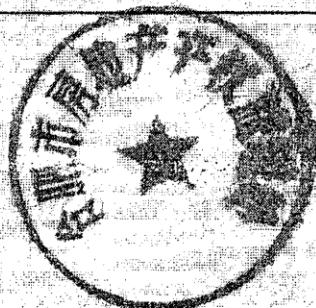
其中A2408建面为53.67平方米，A2409建面为53.67平方米。

附

记



填发单位（盖章）

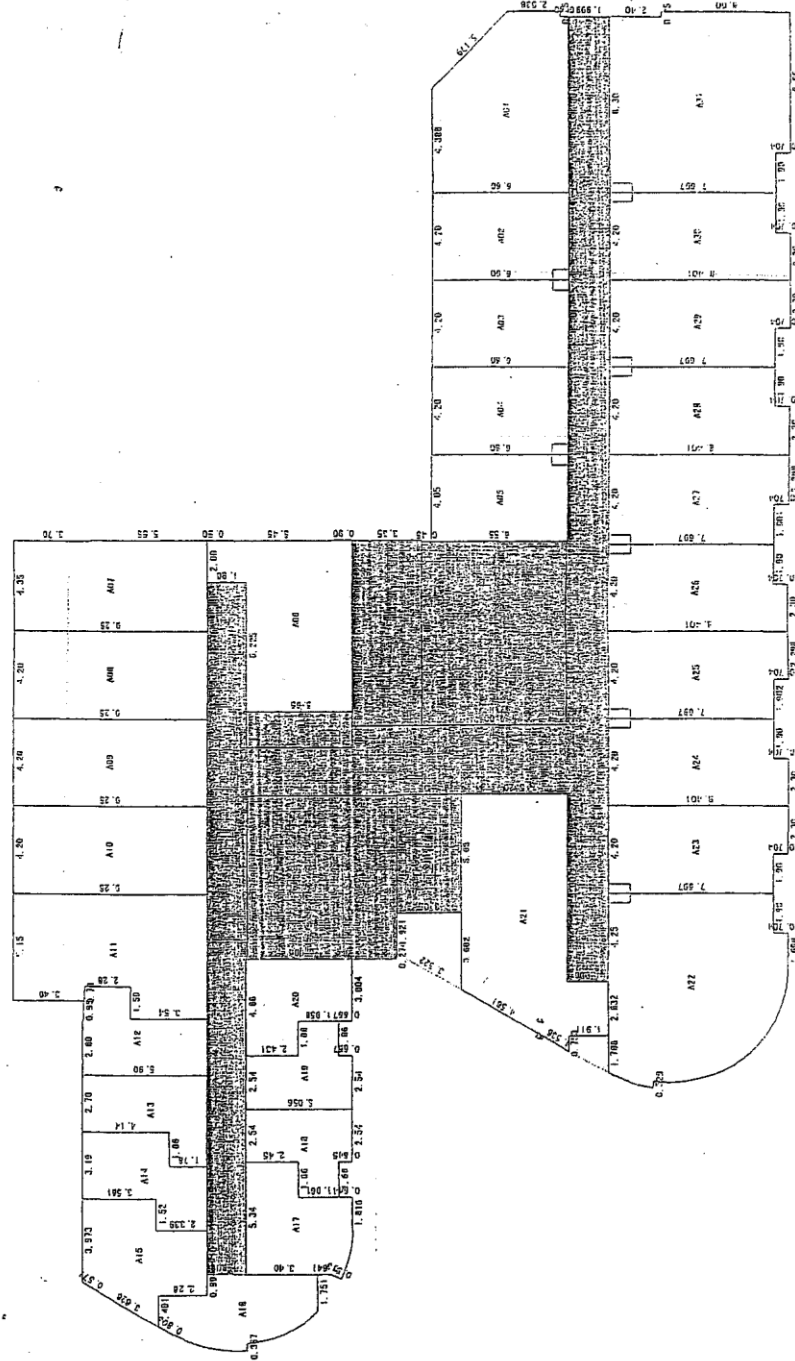


# 房屋分户图

编号: 测字 产2009 0865 号

落址: 新绿林社区三环路以北, 龙门岭路以东

号	29.5-29.5	结构	钢混	比例尺	1:250	层数	29	登记	填写	所在层次	室号
号	145	房屋编号	01020145001	绘图人	张巢翔			机关	机关	套内建筑面积(m2)	竣工日期
幢号		测绘日期	2011年12月15日	丘内幢号	001					共有分摊面积(m2)	2011
				登记机关	房地局产权监理处					总建筑面积(m2)	备注



第1-26平面

房屋所在楼盘的房屋分户图复印件及相关资料到上述所示登记机关办理《房地产权证》。

2. 登记机关填写者在登记机关(产投报建或房地产权分局)报建时, 并需登记房屋当位置层号等, 并需登记房屋当位置层号等。



www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

# 深圳五岳乾坤投资有限公司

## 承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因我公司拟捐赠所持有的宁波市风景园林设计研究院有限公司100%股权事宜，为此我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的宁波市风景园林设计研究院有限公司在2012年12月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 三、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方名称(盖章)：深圳五岳乾坤投资有限公司



法定代表人(签字)：

刘宽

2013年3月8日

# 宁波市风景园林设计研究院有限公司

## 承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠所持有的宁波市风景园林设计研究院有限公司 100% 股权，深圳五岳乾坤投资有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的宁波市风景园林设计研究院有限公司在 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位名称(印章): 宁波市风景园林设计研究院  
有限公司

法定代表人 (签字):



2013年3月8日

## 注册资产评估师承诺函

深圳五岳乾坤投资有限公司：

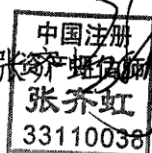
受你公司的委托，我们对深圳五岳乾坤投资有限公司拟捐赠所持有的宁波市风景园林设计研究院有限公司 100% 股权行为所涉及的宁波市风景园林设计研究院有限公司股东全部权益价值，以 2012 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

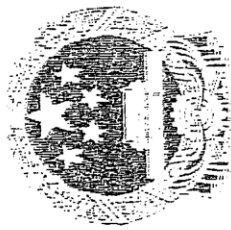
注册资产评估师：



注册资产评估师：



2013 年 3 月 11 日



# 资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO.14020110  
 批准机关: 北京市财政局  
 发证日期: 2006年12月19日

机构名称	北京中企华资产评估有限责任公司
办公地址	北京市朝阳区朝阳门外大街22号泛利大厦9层910号
首席合伙人 (法定代表人)	孙月焕
批准文号	京财企[2006]2553号

## 资产评估范围:

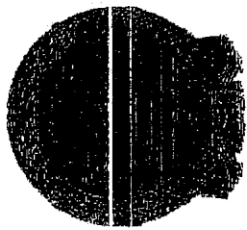
各类单项资产评估、企业整体

资产评估、市场所需的其他资产

评估或者项目评估

序列号: 00000730

中华人民共和国财政部统一印制



# 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  
中企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[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年七月

序列号：000026

# 企业法人营业执照

(副本) (1-1)

注册号 110000005092155

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

住所 北京市东城区青龙胡同35号

法定代表人姓名 孙月焕

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；探矿权和采矿权评估。

一般经营项目：经济信息咨询；财务咨询；售后服务；从事产权经纪业务。

成立日期 1996年12月16日

营业期限 自 1996年12月16日 至 2016年12月15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，应当向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

2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
通过	通过	通过	通过





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: 33001009

姓名: 张丽哲

性别: 女

身份证号: 140203197303100045

机构名称: 北京中企华资产评估有限责任  
公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年5月3日

初次注册时间: 2001年9月5日

本人签名:



检验登记



年 月 日



2013 年 月 日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

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: 33110038



姓名: 张齐虹

性别: 女

身份证号: 330184198612114128

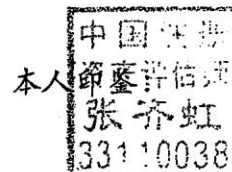
机构名称: 浙江中企华资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月6日

初次注册时间: 2011年12月2日

本人签名:



检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转 入 所 记 录

经手人  
转入时间 2012.5.10.  
转入机构名称 浙江中企华资产评估有限公司



检验登记



2012 01 01  
年 月 日



检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

# 北京中企华资产评估有限责任公司 法人授权书

兹授权公司高级副总裁刘登清，在董事长孙月焕出国期间，负责报告书终稿的确认及盖章。

授权期限 2013 年 02 月 05 日—2013 年 03 月 15 日。

法定代表人（签字）：



北京中企华资产评估有限责任公司



2013年2月4日