

北京东光兴业科技发展有限公司股权价值评估项目

资产评估报告书

共 1 册 第 1 册

国融兴华评报字[2011]第 325 号



北京国融兴华资产评估有限责任公司

2011年9月22日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 ..	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程 and 情况 ..	16
九、评估假设.....	17
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
十四、尾部.....	23
资产评估报告书附件.....	24

资产评估报告书

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，及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及主要资产进行现场调查；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、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

阳光新业地产股份有限公司、北京瑞丰阳光投资有限公司
拟转让持有北京东光兴业科技发展有限公司
的股权项目

资产评估报告书摘要
国融兴华评报字[2011]第 325 号

重 要 提 示

以下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。

阳光新业地产股份有限公司、北京瑞丰阳光投资有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，就贵公司拟转让持有北京东光兴业科技发展有限公司的股权事宜所涉及北京东光兴业科技发展有限公司（以下简称“东光兴业”）的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是股东全部权益价值，评估范围是东光兴业评估基准日纳入会计报表的全部资产及相关负债。

评估基准日为2011年7月31日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法计算确定评估价值。

本次评估的价值类型为市场价值。

截止评估基准日2011年7月31日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，东光兴业净资产账面价值101.39万元，评估价值22,901.39万元，增

值22,800.00万元，增值率22,487.42%。评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京东光兴业科技发展有限公司

金额单位：人民币万元

序号	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%
1	流动资产	26,657.62	49,457.62	22,800.00	85.53
2	其中：存货	18,911.88	41,711.88	22,800.00	120.56
3	非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	26,657.62	49,457.62	22,800.00	85.53
21	流动负债	15,817.07	15,817.07	-	-
22	非流动负债	10,739.16	10,739.16	-	-
23	负债总计	26,556.23	26,556.23	-	-
24	净资产	101.39	22,901.39	22,800.00	22,487.42

经资产基础法评估，东光兴业股东全部权益价值为 22,901.39 万元。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告中的特别事项。

1、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与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

3、本次评估中所采用的开发项目预算为被评估单位提供的预算（或估算），我们测算中假设该项目预算相对准确，在项目开发的过程中不会发生大的变动，该等预算在评估基准日后发生较大变化时会对评估结果产生影响。

4、本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的东光兴业股东全部权益价值，未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。

7、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

8、根据企业提供的资料，整个项目建设总成本为4亿元左右，本次评估根据委托方的承诺按2.11亿元后续工程造价支出进行了扣除，若未来工程造价发生重大变化本评估结论不成立。

9、本次项目用地系科研用地，鉴于该用地性质之物业在房产证分割及出租方面均有所限制，与其他用地性质相比，本次收益法评估考虑了5%的租金折扣。

10、根据国家的有关规定，本评估结果使用的有效期限为1年，自评估基准日2011年7月31日起，至2012年7月30日止。

阳光新业地产股份有限公司、北京瑞丰阳光投资有限公司
拟转让持有北京东光兴业科技发展有限公司

股权项目

资产评估报告书正文

阳光新业地产股份有限公司、北京瑞丰阳光投资有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有北京东光兴业科技发展有限公司的股权事宜所涉及北京东光兴业科技发展有限公司（以下简称“东光兴业”）股东全部权益价值在 2011 年 7 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方：阳光新业地产股份有限公司

名称：阳光新业地产股份有限公司（以下简称“阳光股份”）

住所：南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区

法定代表人：唐军

注册资本：人民币柒亿肆仟玖佰玖拾壹万叁仟叁佰零玖元

企业类型：股份有限公司

经营范围：房地产开发经营；装修装饰工程；自有商品房的租赁；房地产开发的法律、法规 and 政策的咨询服务；商业管理服务。

企业简介：阳光股份于 1996 年 9 月 19 日在深圳证券交易所上市并交易，股票代码为 000608，主要经营房地产开发业务，先后负责开发了北京阳光丽景项目、北京阳光大厦项目、北京盛世嘉园项目、北京阳光上东项目、北京酒仙桥危改项目、天津万东小马路项目、青岛千千树项

目、青岛城阳项目和烟台银河项目等。

2、委托方：北京瑞丰阳光投资有限公司

名称：北京瑞丰阳光投资有限公司

住所：北京市怀柔区迎宾中路1号502室

法定代表人：唐军

注册资本：1000万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：一般经营项目：投资管理；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、转让；房地产开发；物业管理。

北京瑞丰阳光投资有限公司成立于2007年10月26日，由广西阳光股份有限公司独资持有。

3、被评估单位概况

名称：北京东光兴业科技发展有限公司（以下简称“东光兴业”）

注册号：370611000000044

住所：北京市怀柔区迎宾中路1号501室

法定代表人：陈卫光

注册资本：200万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2006年6月9日

经营范围：技术推广服务；投资咨询；经济贸易咨询（以上咨询不含中介服务）；组织文化交流活动；会议服务；承办展览展示；企业形象策划；物业管理。

2、历史沿革：北京东光兴业科技发展有限公司系由北京阳光苑房地产开发有限公司（以下简称“阳光苑”）和北京首创风度房地产开发有限责任公司（以下简称“风度公司”）于2006年6月9日经北京市工

商行政管理局怀柔分局登记注册成立，营业执照注册号为：110105009715049。注册资本为 200 万元。法定代表人：陈卫光。

2007 年 7 月，经公司股东大会审议通过，同意原公司股东北京阳光苑房地产开发有限公司将其持有的公司 80% 的股权受让于广西阳光股份有限公司；2007 年 12 月，经公司股东大会审议通过，同意原公司股东北京首创风度房地产开发有限责任公司将其持有的公司 20% 的股权受让于北京瑞丰阳光投资有限公司。

2008 年 5 月，经广西壮族自治区工商行政管理局批准，公司控股股东广西阳光股份有限公司更名为阳光新业地产股份有限公司。

截止 2011 年 7 月 31 日，公司股东分别为阳光新业地产股份有限公司出资金额 1,600,000.00 元，持股比例 80%；北京瑞丰阳光投资有限公司出资 400,000.00 元，持股比例 20%。

3、截止评估基准日股权结构情况

投资单位名称	出资金额（元）	所占比例
阳光新业地产股份有限公司	1,600,000.00	80.00%
北京瑞丰阳光投资有限公司	400,000.00	20.00%
合计	2,000,000.00	100.00%

（二）评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托方，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

东光兴业的股东拟转让持有东光兴业的股权，为此，需对该经济行为所涉及的东光兴业的股东全部权益价值进行评估，以评估后的股东全部权益价值作为本次股权转让的价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为东光兴业的股东全部权益价值。

评估范围为东光兴业申报的全部资产和负债，包括流动资产和流动负债等。详见下表：

东光兴业申报的资产和负债汇总表

金额单位：元			
项目名称	账面价值	项目名称	账面价值
流动资产：	266,576,227.37	流动负债：	158,170,688.40
固定资产		非流动负债：	107,391,600.00
无形资产		负债合计	265,562,288.40
资产总计	266,576,227.37	净资产	1,013,938.97

纳入本次评估范围内的资产及负债相应的财务报表经中磊会计师事务所有限责任公司审计，并已出具无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的等相关条件，经与委托方约定选用市场价值类型。

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

本项目资产评估基准日是 2011 年 7 月 31 日。

为了保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑企业财务出具报表的时间，经与各方协商，由委托方确定评估基准日为 2011 年 7 月 31 日。

本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为、法律法规、评估准则、

权属、取价及其他等依据，具体如下：

(一) 经济行为依据

- 1、资产评估机构与委托方签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

- 1、中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日)；

- 2、财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其相关准则问题解答”；

- 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第二次修正)；

- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日)；

- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

- 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》；

- 7、《国土资源部关于严格按照国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》(国土资发[2002]195号)；

- 8、《国土资源部关于印发试行〈土地分类〉的通知》(国土资发[2001]255号)；

- 9、有关法律、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》(2004年5月1日)；

- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(2004年5月1日)；

- 3、《资产评估准则—评估报告》；

- 4、《资产评估准则—评估程序》；

- 5、《资产评估准则—业务约定书》；

- 6、《资产评估准则—不动产》；

- 7、《资产评估准则—工作底稿》;
- 8、《资产评估价值类型指导意见》;
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003年3月1日);
- 10、《企业价值评估指导意见(试行)》(2004年12月30日);

(四) 权属依据

- 1、土地使用权出让合同、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等;
- 2、财务报表、会计凭证等财务资料。

(五) 取价依据

- 1、企业提供的财务会计资料;
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料,以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

(六) 其他参考依据

- 1、中磊会计师事务所有限责任公司出具的评估基准日审计报告;

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法指通过被评估企业预期收益折现以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。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。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限,且同类企业在产品结构 and 主营业务构成方面差异较大,选取同类型市场参照物的难度极大,

故本次评估未采用市场法；因东光兴业属项目公司，项目完成后公司持续经营能力存在不确定性，并且未来收益受目前国家政策影响较大，整体评估收益测算存在较大不确定性，因此，采用收益法进行评估存在一定局限性；结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

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

各类资产及负债的具体评估方法如下：

1) 货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款等，债权性资产包括其他应收款等，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额或债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

2) 存货

存货主要是企业所缴纳的地价款及发生的前期工程费、资本化利息及开发间接费等开发成本，对于这些开发成本采用收益法进行评估。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。我们根据开发和销售时间计划测算整个项目的年净现金流，选取适当的折现率，将收益进行折现处理，最终得到评估对象的价值。

其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i}$$

式中：P 为评估对象的价值；

R_i 为待估资产在基准日后每年能产生的净现金流；

r 为折现率；

i 为收益计算年，取 2011 年 7 月 31 日 $i=0$ 。

(1) 预期收入的测算

东光兴业 878 项目土地面积 11377.80 平方米，总建筑面积为 40210 平方米，其中地上面积为 29,589 平方米，地下面积为 10,621 平方米，可以作为车位使用的面积为 7,294 平方米，约可以划分为 200 个车位。

根据目前项目开发进度以及对未来的安排，2011 年底可以竣工，2012 年开始招租，考虑装修招租等因素，我们假定当年可以实现正常年度半年的租金收入。

根据我们对周边写字楼的调查分析，正常情况下写字楼的平均租金在 4.7 元左右，根据惯例一般每年考虑一个月的免租期，根据目前写字楼出租率情况假定出租率能够达到 85% 左右。

考虑到本次写字楼可能不适合进行工商注册，因此对部分客户可能会缺乏吸引力，基于此我们给出 5% 的租金调整。

地下部分主要作为车库使用，根据对周边车位出租情况的调查，我们假定每个车位每月的租金为 600 元左右。

根据以上情况对收入预测如下表所示：

单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
收入		2,103	4,415	4,592	4,730	4,872
增长率			110.00%	4.00%	3.00%	3.00%

(2) 确定年总费用

A. 房产税 取年总收入的 12%

B. 营业税及附加 取年总收入的 5.5%

(城市维护建设税和教育费附加分别为流转税的 7% 和 3%)

C. 行政管理费 取年总收入的 2%

(包含土地使用税、空调费、印花税等)

D. 维修费 取建安成本的 1.5% (北京市目前类似甲

级办公楼的建安成本取 3,000 元/平方米)

(3) 确定资本化率 (r)

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率

安全利率取评估基准日中长期国债的到期收益率。具体计算如下表

所示:

国债名称	代码	年利率 (%)	期限	剩余年限	到期收益率 (%)
国债 1014	101014	4.03	50	48.85	4.03%
07 国债 06	10706	4.27	30	25.82	4.27%
07 国债 13	10713	4.52	20	16.06	4.52%
06 国债 (9)	10609	3.7	20	14.92	3.70%
05 国债 (4)	10504	4.11	20	13.8	4.05%
国债 0303	100303	3.4	20	11.73	4.06%
03 国债 (3)	10303	3.4	20	11.73	4.06%
06 国债 (19)	10619	3.27	15	10.31	3.79%
国债 917	101917	4.26	20	10.01	3.80%
21 国债 (7)	10107	4.26	20	10.01	4.01%
平均值					4.03%

风险报酬率 = 经营风险利率 + 财务风险利率 + 行业风险利率

经营风险利率主要是指企业在经营过程中, 市场需求、供给以及同类企业间的竞争给企业未来预期收益带来的不确定性影响。评估对象的地理位置优越, 租金受市场影响较小, 故取经营风险利率为 1%。

财务风险利率主要是指企业在经营过程中, 资金周转、资金调度, 以及资金融通中可能出现的不确定性因素而影响企业的预期收益。评估对象建设已基本建成, 不需再投入大量的资金, 建成后将基本上不需要太多资金, 故该风险利率较低, 取 0.5%。

行业风险利率主要是企业所在的行业的行业性市场特点、投资开发特点, 以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给企业预期收益带来的影响。由于委估房地产无特殊性, 租赁对象限制一般, 取 1%。

考虑到本次评估的 878 项目尚处于开发过程中，未来尚具有一定不确定性，基于此给出 0.5% 的额外风险附加。

$$\text{风险报酬率} = 1\% + 0.5\% + 1\% + 0.5\% = 3\%$$

$$\text{折现率} = \text{安全利率} + \text{风险报酬率} = 4.03\% + 3\% = 7.03\%$$

取整为 7.0%。

(4) 确定收益年限(n)

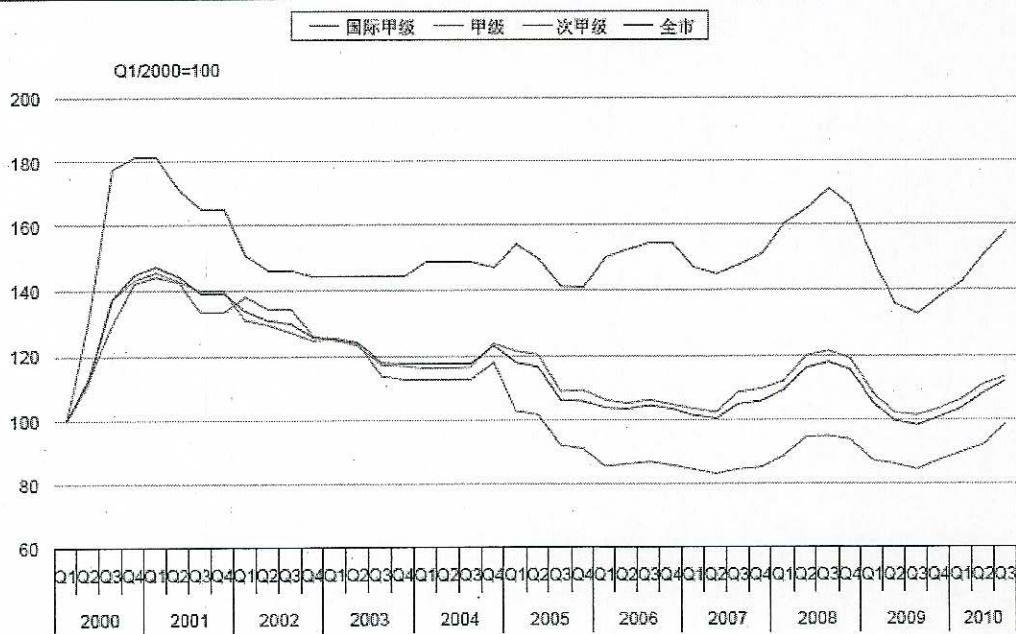
根据房地产估价规范，房地产的收益年限为土地出让年限。房地产权证记载的土地使用年限至 2057 年 1 月，则至评估基准日尚余 45.5 年。

(5) 确定期后增长率

评估时，确定期后增长率为 3%。该增长率主要是基于以下原因：

- 1、北京市甲级写字楼近年来平均租金增长率为 3%。
- 2、目前北京市写字楼市场目前处于相对低点，目前正在回升。

近 10 年北京市写字楼租金曲线



(6) 计算房地产总价 (V)

根据以上假设，按收益法测算得到房地产市场价值为 62,800 万元。

具体计算如下表所示：

单位：人民币万元

项目	比率	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	-2057-1
收入			2,103	4,415	4,592	4,730	4,872	-
增长率				110.00%	4.00%	3.00%	3.00%	
营业税		-	116.69	245.06	254.86	262.50	270.38	
管理费	2.00%		42.05	88.31	91.84	94.60	97.43	
修理费			180.00	180.00	185.00	185.00	185.00	
房产税			244.96	521.91	542.71	558.91	575.67	
成本合计			584	1,035	1,074	1,101	1,128	
现金流量			1,519	3,380	3,518	3,629	3,743	3,743
				122.54%	4.07%	3.16%	3.15%	
年限		0.42	1.42	2.42	3.42	4.42	5.42	
折现率	7.00%	0.9722	0.9086	0.8492	0.7936	0.7417	0.6932	
现值	3.00%	-	1,380	2,870	2,792	2,691	2,595	50,458

根据以上计算的收益法评估值是 62,800 万元，该结果是假定项目已经完工情况下的价值，如果考虑未来 21,088.12 万元的后继支出，则在建工程的价值为 41,711.88 万元，评估楼面单价人民币 1.56 万元/平方米。

3) 负债

负债的评估根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分为四个阶段。

(一) 资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：选派资产评估先遣人员进驻，根据行业的特点制订资产评估前期工作计划，并根据资产评估操作规范的要求和我公司资产评估工作的需要，向委托方及被评估单位布置资产评估申报表，协助委托方及被评估单位进行资产评估的填报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

(二) 现场评估阶段

我们根据评估有关原则和规定，对评估范围的资产进行了评估和产

权调查核实，具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并对与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
- 3、根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物核实，并对资产状况进行勘查、记录，并与管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件等资料；
- 6、开展市场调查；
- 7、对企业资产进行评估，计算评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分沟通，在与委托方充分交换意见并经评估公司三级审核之后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

- 1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以

及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1、国家及地方现行法律、法规和相关的财政、金融、税收、房地产政策无重大变化；

2、假设现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大变化；

3、假设国家税收政策及公司所在地方的税负基准及税率政策无重大变化；

4、假设房地产开发项目所在的城市和区域，房地产市场不发生重大的起伏波动；

5、假设开发项目所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境无重大变化；

6、假设开发项目未来能够按照本报告确定的土地开发进度开发和处置；

7、假设开发项目可按公司编制的投资估算在预计的工期内建成，且建设方案不做重大改变，工程质量达到国家行业规范的标准以及相关

开发协议的约定;

8、本次评估中所采用的开发项目的项目成本预算(或估算)为企业提供的预算,我们设定该等预算准确可靠,未考虑该预算在评估基准日后因物价材料变化和其他因素导致预算变化的可能及其对评估结果的影响;

9、开发项目所处行业大环境、基本政策无重大变化,即房地产市场不会因大环境的变化而急剧下降,或因政策干预而大幅萎缩;

10、公司现有和未来的管理层是负责的,并能积极、稳步推进公司的发展计划,努力保持良好的经营态势;

11、在存续期内,不存在因对外担保等事项导致的或有负债;不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长;

12、国家相关的涉及房地产开发和处置的各项税率政策保持稳定,企业均按国家规定正常交税。

13、无其他不可抗拒的因素及不可预见因素所造成的重大不利影响。

当前述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

截止评估基准日2011年7月31日,在持续经营前提下,经资产基础法评估,东光兴业净资产账面价值101.39万元,评估价值22,901.39万元,增值22,800.00万元,增值率22,487.42%。评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位:北京东光兴业科技发展有限公司

金额单位:人民币万元

序号	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%
1	流动资产	26,657.62	49,457.62	22,800.00	85.53
2	其中:存货	18,911.88	41,711.88	22,800.00	120.56
3	非流动资产	-	-	-	

20	资产总计	26,657.62	49,457.62	22,800.00	85.53
21	流动负债	15,817.07	15,817.07	-	-
22	非流动负债	10,739.16	10,739.16	-	-
23	负债总计	26,556.23	26,556.23	-	-
24	净资产	101.39	22,901.39	22,800.00	22,487.42

经资产基础法评估，东光兴业股东全部权益价值为 22,901.39 万元。

本次评估增值幅度较高，主要原因是企业拿地成本相对较低，随着对土地的开发，土地价值得以体现；企业资产负债率为 99.62%，杠杆效应比较显著，流动资产 85.53% 的增值率导致净资产增值率高达 22,487.42%。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、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与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的的服务，不能作为确认产权的依据。

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

3、本次评估中所采用的开发项目预算为被评估单位提供的预算（或估算），我们测算中假设该项目预算相对准确，在项目开发的过程中不会发生大的变动，该等预算在评估基准日后发生较大变化时会对评估结果产生影响。

4、本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市

场的原则确定的东光兴业股东全部权益价值，未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。

7、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

8、本次项目用地系科研用地，鉴于该用地性质之物业在房产证分割及出租方面均有所限制，与其他用地性质相比，本次收益法评估考虑了5%的租金折扣。

9、根据企业提供的资料，整个项目建设总成本为4亿元左右，本次评估根据委托方的承诺按2.11亿元后续工程造价支出进行了扣除，若未来工程造价发生重大变化本评估结论不成立。

十二、评估报告使用限制说明

1、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，资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

2、我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

3、本评估报告中所依据的由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，其真实性由委托方负责，我们亦不承担与评

估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

- 4、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 5、评估报告只能由评估报告中载明的评估报告使用者使用；
- 6、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

本评估报告使用有效期：根据评估准则，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用评估报告。即本评估报告自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日有效。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2011 年 9 月 22 日。

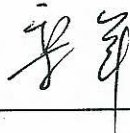
十四、尾部

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

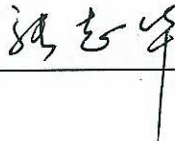
法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

2011年9月22日

