

## **京能置业股份有限公司 控股子公司向京能集团出售 住宅小区内办公用房的关联交易公告**

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

### 重要内容提示：

京能置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)控股子公司北京国电房地产开发有限公司以评估价向公司控股股东北京能源投资(集团)有限公司(以下简称“京能集团”)出售国典华园住宅小区内连接 4#5#楼的一二层裙房(办公用房)，房屋面积共计 1,917.43 平方米，总价款 2071 万元。

本公司董事会提醒投资者仔细阅读本关联交易公告。

上述事项属关联交易，根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，现将有关事项公告如下：

### 一、关联交易概述

1、经公司第六届董事会第四次临时会议审议，在 2 名关联董事回避表决的情况下，以 5 票同意、0 票反对、0 票弃权，同意通过了公司控股子公司北京国电房地产开发有限公司向公司控股股东京能集团出售国典华园住宅小区内办公用房的议案。

所出售房屋为公司控股子公司北京国电房地产开发有限公司拥有，位于北京市朝阳区安定路 12 号，国典华园住宅小区内。国典华

园 4#、5#楼裙房面积总计 4132.03 平方米，此次向公司控股股东出售的部分为连接 4#和 5#楼的一、二层裙房，面积共计 1917.43 平方米。该房屋于 2003 年竣工，土地使用权出让年限为 40 年（到 2042 年止）。

目前，该房屋周边住宅（使用年限 70 年）报价为 2 万元左右，而该房屋使用年限为 40 年，且因不临街和非独立等原因使得销售较为困难，经中资资产评估有限公司评估，截止评估基准日 2009 年 5 月 31 日，该房屋评估值 2,070.82 万元。为盘活存量资产，董事会同意北京国电房地产开发有限公司将该房屋以总价款共计 2071 万元销售给公司第一大股东京能集团。

2、本公司独立董事对此事项发表了事前认可意见：

独立董事认为：本次房屋出售不存在有损公司利益及损害公司其他股东权益的情况。同意将此事项提交公司第六届董事会第四次临时会议审议。

3、本公司独立董事对此事项发表了独立意见：

独立董事认为：公司召开本次董事会的会议程序，以及会议的审议过程及表决情况均符合有关法律、法规及公司章程的规定。

## **二、交易各方关联关系和关联方情况介绍**

### **1、交易各方的关联关系**

京能集团为本公司控股股东，持有本公司总股本 45.26%的股份。

### **2、关联人基本情况**

京能集团成立于 2004 年 12 月，由北京市综合投资公司和北京国

际电力开发投资公司合并重组后新设成立。该公司为北京市人民政府出资设立并授权北京市国资委履行出资人职责的国有独资公司。注册资本为：88 亿元人民币；法定代表人：陆海军；经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

### **三、交易的主要内容**

#### **(一)交易标的概况**

标的概况详见“一、关联交易概述 1、”

#### **(二) 交易主要内容**

##### **1、交易价款**

销售总价款 2071 万元人民币。

##### **2、交易正式生效的条件**

双方权力机构批准后，双方法定代表人或法定代表人授权的代理人签字并加盖公章后生效。

### **四、交易目的及交易对公司的影响**

通过本次交易，可增加公司的销售收入。

### **五、备查文件**

1、京能置业第六届董事会第四次临时会议决议

2、独立董事事前认可意见

3、独立董事意见

4、资产评估报告书

特此公告。

京能置业股份有限公司

董 事 会

2009年7月20日

北京国电房地产开发有限公司  
拟出售房屋建筑物项目  
**资产评估报告书**

中资评报字[2009]第066号

中资资产评估有限公司  
二〇〇九年六月二十九日

## 目 录

<b>资产评估报告声明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告书摘要</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告书正文</b> .....	<b>5</b>
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	9
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.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程 and 情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	18

## 资产评估报告声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、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、合法性和完整性，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，且已提请委托方和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。

北京国电房地产开发有限公司  
拟出售房屋建筑物项目  
**资产评估报告书摘要**

中资评报字(2009)第066号

中资资产评估有限公司接受京能置业股份有限公司的委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,就北京国电房地产开发有限公司拟出售房屋建筑物进行了评估,本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证;对北京国电房地产开发有限公司所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录等相关资料进行了必要的验证核实,对委估资产在评估基准日 2009 年 5 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下:

**一、评估目的:** 根据北京国电房地产开发有限公司拟出售房屋建筑物这一经济行为之需要,对北京国电房地产开发有限公司所拥有的房屋建筑物进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

**二、评估对象:** 北京国电房地产开发有限公司所拥有的房屋建筑物。

**三、评估范围:** 北京国电房地产开发有限公司国典华园 4#5#办公用房。

**四、价值类型:** 市场价值。

**五、评估基准日:** 2009 年 5 月 31 日

**六、评估方法:** 市场法。

**七、评估结论:** 本次评估以市场法得出的结果作为本报告的最终评估结论。在持续经营前提下,截止评估基准日2009年5月31日,委估房屋建筑物评估前账面净值908.87万元,评估值2,070.82万元,增值额为1,161.95万元,增值率为127.85%。

## 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%
<b>流动资产</b>	-	-	-	
<b>非流动资产</b>	908.87	2,070.82	1,161.95	127.85
其中：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	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
<b>固定资产</b>	908.87	2,070.82	1,161.95	127.85
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	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
<b>资产总计</b>	908.87	2,070.82	1,161.95	127.85
<b>流动负债</b>	-	-	-	
<b>非流动负债</b>	-	-	-	
<b>负债合计</b>	-	-	-	
<b>净资产（所有者权益）</b>	908.87	2,070.82	1,161.95	127.85

## 八、报告提出日期：2009年6月29日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

### **重要提示**

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。

北京国电房地产开发有限公司  
拟出售房屋建筑物项目  
资产评估报告书正文

中资评报字(2009)第066号

京能置业股份有限公司：

中资资产评估有限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，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京国电房地产开发有限公司拟出售房屋建筑物在 2009 年 5 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况**

本次评估是以拟出售房屋建筑物为目的的资产评估，委托方为京能置业股份有限公司，北京国电房地产开发有限公司为被评估单位，委托方以外的其他报告使用者为与本次拟出售房屋建筑物经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方概况

1、公司简介

公司名称：京能置业股份有限公司

英文名称：Jingneng property co.,ltd

公司注册地：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层

公司办公地址：北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧

法定代表人：徐京付

营业执照注册号：110000007977747

注册资本：45288万元

经营范围：房地产开发；房地产信息咨询；房地产信息咨询；投资顾问；销售商品房；高科技项目投资；房屋租赁。

## 2、历史沿革

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2008年5月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联（集团）股份有限公司”，1993年6月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁集团公司、贵州赤天化（集团）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997年1月21日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行1,000万股A股股票，并于同年1月30日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791，公司总股本9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997年12月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（集团）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

1999年6月北京市天创房地产开发公司（现已更名为北京市天创房地产开发有限公司，以下简称“天创公司”）与海通证券有限责任公司签定股份转让协议，受让其持有的贵华旅业全部国有法人股2,599.8万股，占贵华旅业总股本的26.26%；1999年7月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股330万股；至此，天创公司总计持有本公司股份2,929.8万股，占公司总股本29.59%，成为本公司第一大股东。

2001年7月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共9家）和非控股公司（共4家）之股权进行重大资产置换，具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司

80%股权、贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司93.33%股权、贵州华联广告有限公司100%股权、上海贵浦实业开发公司96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司93%股权、贵州汉方实业股份有限公司2%股权、华联饭店联合发展有限公司5.26%股权、贵州富邦投资有限公司16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司10%股权。经公司2000年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准，公司法定中文名称于2001年8月16日从“贵州华联旅业（集团）股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003年3月，公司根据2002年度股东大会决议，以未分配利润按每10股送2股的比例派送红股，同时以资本公积按每10股转增1股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为12,870万元。

2004年2月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004年7月，公司法定代表人变更为王琪。

2005年11月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股3,379.74万股和2,084.407万股划转给北京能源投资(集团)有限公司(以下简称“京能集团”)。划转后,京能集团持有5,464.147万股本公司股份（占总股本的42.46%）。2005年12月，公司法定代表人变更为徐京付。

2006年2月，公司完成股权分置改革，按照每10股流通股可以获得非流通股股东3股支付对价,即非流通股股东向流通股股东共支付1,287万股对价，公司

总股本不变。

经中国证监会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51号文)的核准,公司于2007年3月向京能集团、绍兴裕隆工贸集团有限公司、浙江天圣控股集团有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了6,000万股股份,每股面值1元,认购价格7.00元/股,其中京能集团认购3,900万股,其他机构投资者认购2,100万股,共募集资金42,000万元,本次非公开发行股票后公司总股本由12,870万元增加至18,870万元。

2007年4月,公司2006年度股东大会审议通过了公司每10股送5股派发现金股利0.60元(含税)的利润分配方案,该方案于2007年5月底实施完毕,公司总股本由18,870万元增加至28,305万元。

2008年4月经公司2007年度股东大会审议,通过了公司以资本公积转增股本的议案,转股比例为每10股转增6股。公司总股本由28,305万元增加至45,288万元。

公司控股企业包括北京国电房地产开发有限公司、北京天创世缘房地产开发有限公司等七家地产类公司,开发的项目有天创世缘住宅小区、国典华园、国典大厦、天创科技大厦等总建设开发规模近100万平方米,公司确立了以实现规模化发展为中心,发挥上市公司优势,迅速扩大企业资本规模和积极开拓土地市场业务的发展思路,保证了上市公司业绩的稳定上升和持续进步,使公司在资本市场和证券市场上赢得了良好企业形象和资信声誉。

## (二) 被评估单位概况

名称:北京国电房地产开发有限公司

住所:北京市朝阳区安定路12号5号楼

法定代表人:徐京付

注册资本:6000万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:房地产项目开发,销售商品房;房地产信息咨询;销售金属材

料、建筑材料、自有房屋的物业管理。

北京国电房地产开发有限公司由北京能源投资（集团）有限公司和北京国际电力开发投资公司物资贸易公司共同出资组建，1997年11月24日在北京市工商行政管理局登记注册。注册资本6,000万元，京能集团投资5,400万元，北京国际电力开发投资公司物资贸易公司出资600万元。2006年经重组，成为京能置业股份有限公司控股子公司，持股比例为90%。

## 二、评估目的

北京国电房地产开发有限公司拟出售房屋建筑物，为此，需对北京国电房地产开发有限公司所拥有的房屋建筑物进行评估，为出售房屋建筑物提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象及范围为截止评估基准日北京国电房地产开发有限公司所拥有的房屋建筑物。

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。

本次评估所涉及的房屋建筑物为位于北京市朝阳区安定路12号的北京国电房地产开发有限公司国典华园4#5#办公用房，面积1,917.43平方米，房屋所有权及土地使用权人均为北京国电房地产开发有限公司。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，确定本项目评估基准日是2009年5月31日。

评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素；

本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

## 六、评估依据

本次评估的主要依据有：

### (一)行为依据

1. 本次资产评估工作的业务约定书。

### (二)法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日修订)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订)；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日)；
4. 国务院1991年11月16日第91号令《国有资产评估管理办法》；
5. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
6. 国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
7. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
8. 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
9. 《企业价值评估指导意见(试行)》；
10. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
11. 原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号《国家国有资产管理局关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》；
12. 财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
13. 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号文《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〉的通知》；
2. 中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则

的通知》(2007年11月28日);

3. 中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》(2008年11月28日);
4. 财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

#### (四)产权依据

1. 委托方及被评估企业法人营业执照;
2. 国有土地使用证、房屋所有权证;
3. 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
4. 其他产权证明文件。

#### (五)取价依据

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
2. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
3. 房地产所在地评估基准日近期的房屋市场交易信息和询价记录;
4. 委托方提供的相关主要建筑物的工程图纸资料和施工决算资料;
5. 评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料;
6. 评估机构收集 and 掌握的其他资料。

#### (六)其他依据

1. 委托方及被评估单位提供会计报表及资产评估申报表;
2. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;

## 七、评估方法

### (一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

综上所述,在以持续经营和公开市场为前提下,本次评估采用市场法对委估资产进行评估,并以市场法的结果作为本报告的最终评估结论。

### (二)市场法的运用

将待估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较,对这些

类似物业的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，称为市场比较法。

①选取可比实例

首先把待估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房地产交易实例，包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵(统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵和面积单位)。

②进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

③进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

④进行区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度等影响房地产价格的因素。

⑤进行个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以待估房屋的个别因素为基准进行修正，如使用年限、临街宽度、深度、建筑面积、楼层、朝向、建筑结构、装修标准等、新旧程度等。

⑥确定待估房产的价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为待估对象的评估单价或价格。

待估对象的修正价格公式如下：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格×(正常交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(基准日价格指数/可比实例交易日价格指数)×(待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)×(待估对象个别因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2009年6月23日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

### (一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；

### (二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订评估方法；

5、收集与委估资产相接近的可比案例情况，对委估资产进行评估确认，测算其评估价值。

### (三) 评估汇总阶段

分析评估结果的合理性，以此确定本报告的最终评估结果。

### (四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

## 九、评估假设

### (一) 评估特殊性假设

1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有的经营范围、经营方向不发生重大变化；

2、假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用；

3、公司会计政策与核算方法无重大变化；

### (二) 一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照、高新技术企业认证等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有

效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2009 年 5 月 31 日本地货币购买力做出的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

10、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

11、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

12、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

13、不考虑通货膨胀因素；

14、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

15、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

16、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

17、本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，北京国电房地产开发有限公司所拥有的房屋建筑物于评估基准日2009年5月31日的评估结果如下：

评估前账面净值 908.87 万元，评估值 2,070.82 万元，增值额为 1,161.95 万元，增值率为 127.85 %。见下表：

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%
<b>流动资产</b>	-	-	-	
<b>非流动资产</b>	908.87	2,070.82	1,161.95	127.85
其中：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	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
<b>固定资产</b>	908.87	2,070.82	1,161.95	127.85
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	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
<b>资产总计</b>	908.87	2,070.82	1,161.95	127.85
<b>流动负债</b>	-	-	-	
<b>非流动负债</b>	-	-	-	
<b>负债合计</b>	-	-	-	
<b>净资产（所有者权益）</b>	908.87	2,070.82	1,161.95	127.85

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

在持续经营前提下，北京国电房地产开发有限公司所拥有的部分房屋建筑物于评估基准日 2009 年 5 月 31 日为 2,070.82 万元。

## 十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担

相关责任。

2、 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、 委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、 本次评估结论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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5、 本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

**请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
- 5、注册资产评估师的责任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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
- 6、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
- 7、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2009年6月29日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人： 张宏新

注册资产评估师： 刘霞

注册资产评估师： 王湃

中资资产评估有限公司

2009年6月29日于中国.北京