

评估报告共三册  
本册为第一册

西安宏盛科技发展股份有限公司拟收购

北京旭恒置业有限公司股权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2016]第 958 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年八月一日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	28
备查文件目录.....	30

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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。

六、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。

# 西安宏盛科技发展股份有限公司拟收购 北京旭恒置业有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2016]第 958 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受西安宏盛科技发展股份有限公司和北京泽人合物资有限公司的委托，采用资产基础法和收益法，就西安宏盛科技发展股份有限公司拟收购北京旭恒置业有限公司股权之经济行为所涉及的北京旭恒置业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。

评估对象是北京旭恒置业有限公司的股东全部权益。评估范围为北京旭恒置业有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对北京旭恒置业有限公司进行整体评估，并以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、尽职调查访谈、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出北京旭恒置业有限公司股东全部权益在评估基准 2016 年 3 月 31 日的评估结论如下：

北京旭恒置业有限公司评估基准日经审计的财务报表中所有者权益账面价值为 5,844.63 万元，评估值 5,844.81 万元，评估增值 0.18 万元人民币，增值率为 0.0031%。

特别事项说明：

1、评估结果使用有效期为一年，自评估基准日2016年3月31日起，至2017年3月30日止。超过一年，需重新进行评估。

2、在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 西安宏盛科技发展股份有限公司拟收购 北京旭恒置业有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2016]第 958 号

西安宏盛科技发展股份有限公司、北京泽人合物资有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵方委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就北京旭恒置业有限公司股权转让之经济行为所涉及的北京旭恒置业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

### (一) 委托方概况

委托方一：

公司名称：西安宏盛科技发展股份有限公司

公司性质：股份有限公司(上市)

公司地址：西安曲江新区雁南五路商通大道曲江行政商务区会所裙楼三层 306 室

法定代表人：马婷婷

注册资本：壹亿陆仟零玖拾壹万零捌拾贰元人民币

成立日期：1992 年 6 月 6 日

注册号：310000000009550

经营范围：一般经营项目为实业投资（仅限以自有资产投资），国

内贸易(除专项规定),电脑及高科技产品和销售,软件的开发、销售,半导体集成电路的产品开发、设计、制造及相关系统产品和系统集成、销售及技术咨询服务,新型材料(除专项规定)的生产销售,自营和代理各类商品及技术的进出口业务(不另附进出口商品目录),但国家规定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外,经营进料加工的“三来一补”业务,开展对销贸易和转口贸易,仓储,物业管理,机电产品,自有房屋的出售和租赁。(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)

### **委托方二:**

公司名称:北京泽人合物资有限公司

公司性质:有限责任公司(自然人独资)

公司地址:北京市门头沟区石龙南路6号1幢5A-22

法定代表人:彭玉森

注册资本:38000万元人民币

成立日期:1999年10月20日

统一社会信用代码:91110109700284446J

经营范围:销售金属材料(除金银)、建筑材料、炉料、木材、化工产品(不含化学危险品及一类易制毒化学品)、机电设备、电子产品、电线电缆、五金交电、仪器仪表;技术咨询、服务;经济信息咨询(不含中介服务);代理进出口、货物进出口、技术进出口。(依法需经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动)

### **(二) 被评估单位概况**

公司名称:北京旭恒置业有限公司

公司性质:有限责任公司(自然人投资或控股)

公司地址:北京市大兴区庞各庄镇甜园路2号

法定代表人：杨福云

注册资本：1000 万元

成立日期：2007 年 03 月 07 日

营业执照注册号：110115010031604

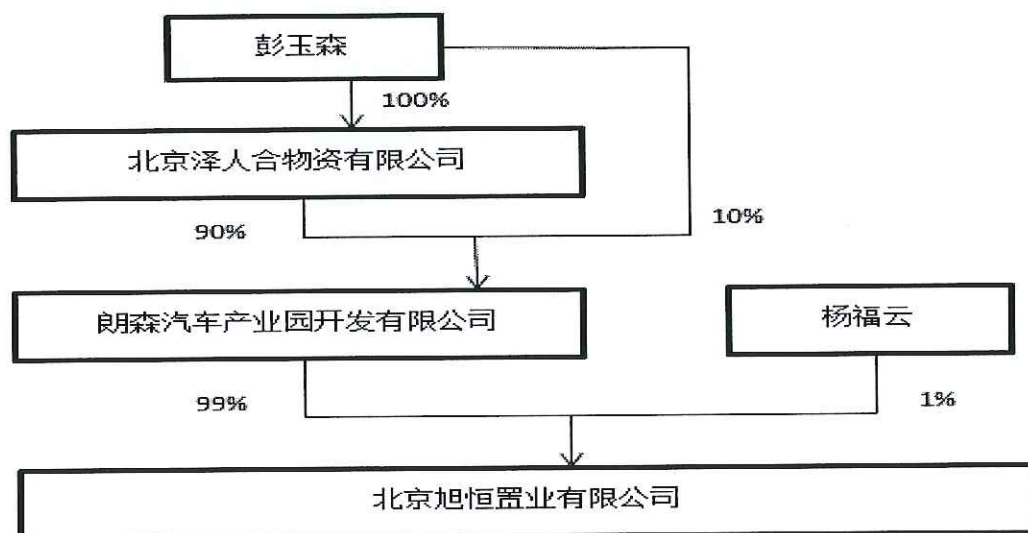
经营范围：房地产开发；销售商品房、建筑材料、装饰材料；经济信息咨询（中介除外）；自有房屋租赁。

### 1、 公司概况

北京旭恒置业有限公司(以下简称“旭恒置业”)是于2007年3月7日在北京市成立的有限责任公司。

### 2、 股东结构

截止评估基准日2016年3月31日，北京旭恒置业有限公司股权结构如下：



### 3、 资产、财务及经营状况

截止评估基准日2016年3月31日，旭恒置业经审计的财务报表中资产总额为12,713.12万元，负债总额6,868.49万元，净资产5,844.63万元。截止评估基准日企业实现营业收入159.33万元，净利润105.75

万元。旭恒置业公司近2年及基准日资产、财务状况如下表:

表1 财务报表中资产、负债及财务状况

金额单位: 万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	12,713.12	12,613.73	12,274.68
负债	6,868.49	6,874.84	7,053.15
净资产	5,844.63	5,738.89	5,221.53
项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
营业收入	159.33	642.61	634.04
利润总额	128.01	587.29	496.20
净利润	105.75	517.36	428.14
审计机构	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)

#### 4、公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,2014年7月修订版)及相关规定。

#### (三) 委托方与被评估单位之间的关系

北京泽人合物资有限公司通过朗森汽车产业园开发有限公司间接持有北京旭恒置业有限公司89.10%的股权。西安宏盛科技发展股份有限公司拟收购北京旭恒置业有限公司的股权。

#### (四) 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

本评估报告的使用者为西安宏盛科技发展股份有限公司、北京泽人合物资有限公司和北京旭恒置业有限公司及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

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

根据西安宏盛科技发展股份有限公司总经理办公会决议(2016年6月10日),西安宏盛科技发展股份有限公司拟收购北京旭恒置业有限公司股权。

本次评估目的为对北京旭恒置业有限公司在评估基准日2016年3月31日的市场价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 委估主要资产情况

评估对象是北京旭恒置业有限公司的股东全部权益。评估范围为北京旭恒置业有限公司在基准日的全部资产及相关负债。截止评估基准日2016年3月31日,北京旭恒置业有限公司资产总额为12,713.12万元,负债总额6,868.49万元,净资产5,844.63万元。

本次评估范围中的主要资产为对外出租的投资性房地产,采用公允价值计量。截止到2016年3月31日,本次评估范围主要包括货币资金391.10万元、其他应收款1,119.59万元、投资性房地产11,199.26万元、固定资产0.22万元。

上述资产与负债数据摘自经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

### (二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值11,199.48万元,占评估范围内总资产的88.09%,主要为投资性房地产、办公设备及其他等。这些资

产具有以下特点：

1、资产分布比较集中：公司拥有的投资性房地产位于北京经济技术开发区天宝园五里二区，办公设备分布于北京办公区。

2、资产效用比较正常：公司各类实物资产均使用正常。

### **（三） 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况**

申报范围内无账面未记录的无形资产。

### **（四） 企业申报的表外资产的类型、数量**

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

**（五） 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。**

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## **四、 价值类型及其定义**

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，与委托方沟通后，最终确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2016 年 3 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑经济行为实现时间和被评估企业财务核算基础等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

西安宏盛科技发展股份有限公司总经理办公会决议（2016 年 6 月 10 日）

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日中华人民共和国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、《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修订）；
- 5、《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 年修订）；
- 6、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （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、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 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—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 9、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 10、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 11、《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);
- 12、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

#### **(四) 资产权属依据**

- 1、房屋所有权证、土地使用证;
- 2、其他资产权属证明文件;
- 3、其他参考资料。

#### **(五) 取价依据**

- 1、租赁合同;
- 2、房地产市场价格调查资料;
- 3、其他参考资料。

#### **(六) 其它参考资料**

- 1、北京旭恒置业有限公司 2014 年、2015 年及评估基准日的审计报告;
- 2、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
- 3、WIND 资讯金融终端;

- 4、《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 5、《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
- 6、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 7、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- 8、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 9、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。
- 10、其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》的规定, 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、市场法和成本法(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。

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。注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性, 恰当考虑收益法的适用性。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。注册资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量, 恰当考虑市场法的适用性。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。

根据本次评估目的，考虑被评估企业资产结构较为单一，主要资产为投资性房地产，本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了该企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位历史年度经营收益较为稳定，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

## （二）资产基础法简介

资产基础法，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值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、货币资金

包括现金、银行存款。

货币资金均以人民币为计量单位，核实后以账面值作为评估值。

### 2、其他应收款

其他应收款主要为关联方借款等。核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析了账款金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定的方法确定评估风险损失进行评估。

以账面值减去评估风险损失作为评估值。

### 3、其他流动资产

其他流动资产主要为预交营业税、城建税及教育费附加。本次评估核对了相关凭证等资料，相关业务记录真实、记录完整准确，以经清查

核实后的其他流动资产账面值确认评估值。

#### 4、投资性房地产

根据《资产评估准则—不动产》以及《房地产估价规范》，房地产常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照准则和规范的要求，根据当地房地产市场情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

由于该投资性房地产具有收益性特点，且其所在区域房地产市场发展状况良好，租赁市场活跃，具备采用收益法进行评估的条件，故本次采用收益法进行评估。收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。其中：租约期内按照合同约定租金对评估对象进行评估，租约期外按客观租金对评估对象进行评估。

具体方法如下：

##### (1) 收益法计算房地产价值

有限年期收益法计算公式为：

$P=$

$$\sum_{i=1}^{n_1} [a_i \times \frac{1}{(1+r_1)^i}] + \frac{A}{r_2 - g} [1 - \left(\frac{1+g}{1+r_2}\right)^{n_2}] \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}} + \frac{A_{\text{残值}}}{(1+r_2)^{n_2}} \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}}$$

式中：

P：房产价值（元）；

$a_i$ ：合同期内年净收益（元）；

$r_1$ ：租赁期内折现率（6%）；

$n_1$ ：剩余合同期内受益年限；

A：合同期外年净收益（元）；

$r_2$ ：租赁期外折现率（6%）；

g：合同期外年净收益预计增长率（2%）；

n2: 合同期外剩余收益年限 (根据房屋和土地剩余使用年限孰短的原则确定评估对象合同期外剩余收益年限为 14.46 年)

A 残值: 收益期结束时建筑物残值 (元);

(2) 确定年有效毛收入

1) 年租金毛收入

对于已出租部分, 租约期内租金按合同约定租金确认, 租约期外按市场客观租金估算。

(3) 估算年运营费用

1) 管理费:

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用, 按年租金毛收入的一定比例收取。即:

管理费 = 年租金毛收入 × 管理费率

2) 维修费:

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。按重置价的比率估算。

3) 保险费:

指投资性房地产所有人为使自己的投资性房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。

保险费 = 重置成本 × 费率

4) 相关税费:

相关税费 = 房产税 + 营业税金及附加

(4) 计算年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

(5) 确定折现率

本次评估折现率根据安全利率加风险调整值法进行确定。即: 房折

现率 = 安全利率 + 风险调整值。

#### (6) 确定收益期结束时建筑物残值对应的现值

收益期结束时建筑物价值 = 建筑面积 × 重置单价 × ( 剩余使用年限 / 经济耐用年限 )

建筑物残值贴现系数 =  $1 / (1 + \text{折现率})^{\text{土地使用权剩余年限}}$ ，计算出建筑物残值对应的现值。

### 5、固定资产

#### (1) 电子设备

本次委估的设备主要为：打印机、电脑、税控机等。该企业设备生产厂家主要为：航信公司、联想公司等。上述设备均正常使用。

上述生产设备大多 2010-2011 年购买并安装投用。现大部分设备在设计负荷下正常使用，企业对设备实行分级管理，严格设备保养制度，及时维护保养、定期维修及更换易损件，管理制度完善，设备档案齐全，可满足正常使用的需要。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### A、重置全价的确定

评估范围内的电子设备全部为办公用电子设备，价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定其重置全价。

重置全价 = 设备购置价

#### B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照电子设备的经济使用寿命、现场勘察情况，计算其成新率。其公式如下：

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

### C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远,已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

#### 6、应付账款

应付账款主要为应付修理费。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料,核实交易事项的真实性、业务内容和金额等,以核实后的账面值作为评估值。

#### 7、预收账款

预收账款主要为预收租赁费。对于预收账款,评估人员查阅了相关的记账入账凭证、发票等相关资料。经核实预收账款账表单相符,以账面值确定为评估值。

#### 8、应交税费

应交税费主要为应交房产税、土地使用税及所得税,通过对企业账簿、纳税申报表的查证,证实企业税额计算的正确性,评估值以清查核实后账面值确认。

#### 9、其他应付款

其他应付款主要为应付物业费及借款等。对于其他应付款,评估人员查阅了相关的记账入账凭证、发票、借款协议等相关资料。经核实其他应付款账表单相符,以账面值确定为评估值。

#### 10、递延所得税负债

递延所得税负债系投资性房地产公允价值变动形成的纳税调整事项而确认的递延所得税负债。对递延所得税负债的评估,核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、

发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税负债的真实性、完整性。经核实递延所得税负债账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

### （三）收益法简介

#### 1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算旭恒置业的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

#### 2、评估思路

本次收益法评估的基本思路为：

1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2) 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的超额货币资金、个别其他应付款等资产(负债)，定义为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

3) 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余或非经营性资产价值

后得到评估对象的股东全部权益价值。

### 3、 评估模型

#### 1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{t=0.75}^{36.75} \frac{R_t}{(1+r)^t} \quad (3)$$

式中：

$R_t$ ：评估对象未来第t年的预期收益（权益现金流量）；

r：折现率；

t：评估对象的未来经营期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

$C_1$ ：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

$C_2$ ：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

I：评估对象基准日的长期投资价值；

D：评估对象的付息债务价值。

#### 2) 收益指标

本次评估，使用企业的权益现金流量作为评估对象经营性资产的收

益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的权益现金流量。将未来经营期内的权益现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

### 3) 折现率

本次评估采用风险累加法确定折现率  $r$ ：

企业在其经营过程中可能面临许多风险，如行业风险、经营风险、财务风险等，将企业可能面临的风险对回报率的要求予以量化并累加，即可得到企业价值评估的折现率：

折现率  $r = \text{无风险报酬率} + \text{行业风险报酬率} + \text{经营风险报酬率} + \text{财务风险报酬率} + \text{其他风险报酬率}$

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

#### 1、确定评估方案编制工作计划。

与委托方沟通，了解资产评估基本事项后，拟定初步工作方案，制定评估计划。

#### 2、提交资料清单。

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

#### 3、辅导填表。

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

## **(二) 尽职调查现场评估阶段**

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

### **1、审阅核对资料。**

对企业提供的申报资料进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

### **2、重点清查。**

根据申报资料,对被评估单位办公场所、经营性资产进行重点清查。

### **3、尽职调查访谈。**

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料,与企业管理人员进行访谈,就未来发展趋势尽量达成一致。

### **4、确定评估途径及方法。**

根据委估资产的实际状况和特点,确定资产评估的具体模型及方法。

### **5、进行评定估算。**

根据达成一致的认识,确定评估模型并进行评估结果的计算,起草相关文字说明。

## **(三) 评估汇总阶段**

对各类资产及方法的初步工作结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修正和完善并提交公司内部复核。

## **(四) 提交报告阶段**

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正,最后出具正式资产评估报告。

## **九、评估假设**

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设:

## (一) 一般假设

### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## (二) 特殊假设

1、除《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，2016年5月1日后全面开展营改增外，评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无其他重大变化。

2、旭恒置业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、旭恒置业主营业务收入主要来源不变，不考虑企业未来可能新增的业务。

4、评估只基于基准日现行的经营策略、经营能力和经营状况，不考虑未来可能由于管理层变动而导致的变化。

5、央行利率与汇率在本盈利预测编制日后的预测期间内将无重大

变动。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。本评估报告收益法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

### (一) 评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法，对旭恒置业纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

采用资产基础法评估，北京旭恒置业有限公司评估基准日经审计的财务报表中所有者权益账面价值为5,844.63万元，评估值5,844.81万元，评估增值0.18万元，增值0.0031%。详见下表：

表1 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,513.64	1,513.64	-	-
非流动资产	2	11,199.48	11,199.66	0.18	0.0016
其中：投资性房地产	4	11,199.26	11,199.26	-	-
固定资产	5	0.22	0.40	0.18	81.8182
资产总计	6	12,713.12	12,713.30	0.18	0.0014
流动负债	7	4,494.17	4,494.17	-	-
非流动负债	8	2,374.32	2,374.32	-	-
负债总计	9	6,868.49	6,868.49	-	-
净资产（所有者权益）	10	5,844.63	5,844.81	0.18	0.0031

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

采用收益法评估，北京旭恒置业有限公司评估基准日经审计的财务报表中所有者权益账面价值为5,844.63万元，评估值为4,221.28万元，评估增值-1,623.35万元，增值率-27.78%。

## (二) 评估结果的差异分析及最终结果的选取

根据本次评估目的，考虑被评估企业资产结构较为单一，主要资产为一处公允价值计量的投资性房地产，资产基础法从企业购建角度反映了该企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

本次评估后的北京旭恒置业有限公司所有者权益评估值为5,844.81万元，评估增值0.18万元，增值率0.0031%。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

#### 1、国有土地使用证与房屋产权证证载权利人不一致

国有土地使用证与房屋产权证证载权利人不一致，国有土地使用证证载权利人为房地产开发商北京旭东置业有限公司，房屋产权证证载权利人为北京旭恒置业有限公司。

根据产权持有单位提供的资料，两项投资性房地产房权证号为京房权证开股字第 00229 号，证载权利人为北京旭恒置业有限公司，证载建筑面积为 20,758.03 平方米，其中房号 G1 负一层设计用途为商业，建筑面积为 9,880.02 平方米；房号 G2 负一层设计用途为商业，建筑面积为 5,369.29 平方米；地下夹层车库建筑面积为 5,508.72 平方米。

两项投资性房地产无单独的国有土地使用证，根据房地产开发商提供的国有土地使用证显示，国有土地使用证号为开有限国用（2002）字

第 060 号，土地使用者为北京旭东置业有限公司，坐落于北京经济技术开发区，用途为公建，使用权类型为出让，终止日期为 2052 年 12 月 23 日，使用权面积为 20,888 平方米。

根据产权持有单位的权属证明承诺拥有京房权证开股字第 00229 号房地产产权。

## 2、地上建筑物未单独办理房地产权证

根据租赁合同显示，产权持有单位将地上超市入口处 160 平米单独出租，其余 9,720 平方米为地下超市，两者之和为 9,880 平方米，经企业证明房地产权证显示 G1 层 9,880.02 平方米为该租赁合同所指地上、地下面积之和（本次计算将尾差 0.02 平米列入地下超市中），地上建筑物未单独办理房地产权证。

### （二）抵押担保事项

根据产权持有单位提供的最高额抵押合同（合同编号为 131006201440003355），北京旭恒置业有限公司为中国农业银行股份有限公司三河市支行与北京泽人合物资有限公司形成的贰亿零壹佰万元整人民币债权提供最高额抵押担保，抵押物为本次评估对象即北京旭恒置业有限公司的商业用房，担保期限为 2014 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日，抵押建筑面积为 20,758.03 平方米。

本次评估未考虑上述抵押担保事项的影响。

### （三）引用报告情况

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，除基准日各项资产及负债账面值系中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果外，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

#### (四) 其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件、证件及会计凭证、有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(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。

5、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，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其评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，企业未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，

使之能够满足现有经营规划的执行，盈利预测数据可能会发生较大变化，因而本评估结论会与企业实际产生较大偏差，委托方应据实际情况重新委托评估机构对企业价值评估。提请委托方及报告使用者对上述事项予以关注。

7、根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），2016年5月1日后全面开展营改增。本次评估考虑了该事项的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，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，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四) 评估结论的使用有效期: 根据相关规定, 资产评估报告使用有效期为一年, 自评估基准日2016年3月31日起, 至2017年3月30日止。超过一年, 需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年八月一日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：胡志

注册资产评估师：李丰



注册资产评估师：吴晓光



二〇一六年八月一日