

北京城建集团有限责任公司拟以持有北京港源建筑装饰工程有限公司的 21%股权购买江河创建集团股份有限公司定向增发的股票项目
北京港源建筑装饰工程有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字(2013)第 125 号

(共十五册 第一册)

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一三年七月十八日

总目录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章基本情况.....	4
一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的.....	9
三、评估基准日.....	9
四、评估对象和评估范围.....	9
五、评估价值类型及定义.....	11
第二章评估依据.....	11
一、经济行为依据.....	11
二、法律法规依据.....	11
三、评估准则依据.....	12
四、资产权属依据.....	13
五、取价依据.....	13
第三章评估方法.....	14
第一节 成本法(资产基础法).....	15
一、流动资产.....	15
二、长期股权投资.....	16
三、房屋建筑物.....	16
四、设备类资产.....	18
五、无形资产.....	22
六、长期待摊费用.....	23
七、递延所得税资产.....	23
八、负债.....	23
第二节 收益法.....	24
第四章评估程序及实施过程.....	25
一、进行前期调查.....	25
二、编制评估计划.....	26
三、开展现场工作.....	26
四、整理评估资料.....	27
五、进行评定估算.....	27
六、进行汇总分析.....	27
七、提交评估报告.....	28
第五章评估假设.....	28
一、本次评估采用的假设.....	28
二、评估假设对评估结论的影响.....	29
第六章评估结论.....	30
一、两种评估方法的评估结果.....	30
二、评估结果的分析与选择.....	31
三、评估结论.....	32
四、关于部分股权的价值.....	32

第七章特别事项说明.....	32
第八章评估报告的使用限制说明.....	33
第九章评估报告日及其他.....	33
资产评估报告附件：.....	35

第二册 北京港源建筑装饰工程有限公司资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
说明二、关于进行资产评估有关事项的说明
说明三、评估对象与评估范围说明
说明四、资产核实总体情况说明
说明五、评估技术说明
说明六、评估结论与分析说明
附件、企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》

第三册 北京港源建筑装饰工程有限公司资产评估明细表

第四册 北京港源天宇建筑装饰工程有限公司资产评估说明

说明一、评估说明概要
说明二、被评估企业对相关事项的说明
说明三、资产核实总体情况说明
说明四、评估技术说明
说明五、评估结论与分析说明
附件、企业提供的《被评估企业对相关事项的说明》

第五册 北京港源天宇建筑装饰工程有限公司资产评估明细表

第六册 北京港源海宇建筑装饰工程有限公司资产评估说明

说明一、评估说明概要
说明二、被评估企业对相关事项的说明
说明三、资产核实总体情况说明
说明四、评估技术说明
说明五、评估结论与分析说明
附件、企业提供的《被评估企业对相关事项的说明》

第七册 北京港源海宇建筑装饰工程有限公司资产评估明细表

第八册 北京港源建筑装饰设计有限公司资产评估说明

说明一、评估说明概要
说明二、被评估企业对相关事项的说明
说明三、资产核实总体情况说明
说明四、评估技术说明

说明五、评估结论与分析说明

附件、企业提供的《被评估企业对相关事项的说明》

第九册 北京港源建筑装饰设计有限公司资产评估明细表

第十册 大连港源鹏宇建筑装饰工程有限公司资产评估说明

说明一、评估说明概要

说明二、被评估企业对相关事项的说明

说明三、资产核实总体情况说明

说明四、评估技术说明

说明五、评估结论与分析说明

附件、企业提供的《被评估企业对相关事项的说明》

第十一册 大连港源鹏宇建筑装饰工程有限公司资产评估明细表

第十二册 北京国门港源谐庭房地产开发有限公司资产评估说明

说明一、评估说明概要

说明二、被评估企业对相关事项的说明

说明三、资产核实总体情况说明

说明四、评估技术说明

说明五、评估结论与分析说明

附件、企业提供的《被评估企业对相关事项的说明》

第十三册 北京国门港源谐庭房地产开发有限公司资产评估明细表

第十四册 辽宁港源鲲宇建筑装饰工程有限公司资产评估说明

说明一、评估说明概要

说明二、被评估企业对相关事项的说明

说明三、资产核实总体情况说明

说明四、评估技术说明

说明五、评估结论与分析说明

附件、企业提供的《被评估企业对相关事项的说明》

第十五册 辽宁港源鲲宇建筑装饰工程有限公司资产评估明细表

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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；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的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其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、被评估单位完善产权以满足评估报告的要求。

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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

北京城建集团有限责任公司拟以持有北京港源建筑装饰工程有限公司的 21%股权购买江河创建集团股份有限公司定向增发的股票项目

北京港源建筑装饰工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字(2013)第 125 号

摘要

重要提示

以下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，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信(北京)资产评估有限公司接受北京城建集团有限责任公司、北京港源建筑装饰工程有限公司的委托，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，采用成本法(资产基础法)、收益法，按照必要的评估程序，为北京城建集团有限责任公司拟以持有北京港源建筑装饰工程有限公司的 21%股权购买江河创建集团股份有限公司定向增发的股票事宜，对北京港源建筑装饰工程有限公司的股东全部权益在 2013 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。

资产评估的评估对象为北京港源建筑装饰工程有限公司的股东全部权益价值。

资产评估的评估范围为北京港源建筑装饰工程有限公司的全部资产及负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对北京港源建筑装饰工程有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以收益法评估结果作为评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出北京港源建筑装饰工程有限公司在评估基准日 2013 年 5 月 31 日评估结论如下：

股东全部权益账面价值 80,423.39 万元，评估值 180,530.77 万元，评估增值 100,107.38 万元，增值率 124.48%。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：

在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

本资产评估报告仅用于上述经济行为，由委托方、约定的及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一三年五月三十一日起至二〇一四年五月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估报告即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

以下事项提请报告使用者关注：

(一)在房屋建筑物评估明细表中，序号 1 至 7 项房屋均未办理《房屋所有权证》，其中：序号 1、2、4 房屋，于 2003 年 1 月 10 日，由北京市昌平区小汤山镇人民政府转让给北京港源建筑装饰工程有限公司；序号 3、5、6、7 房屋为 2005 年至 2007 年港源公司自建。从 2003 年 1 月至今，这些房屋为港源公司生产、经营、办公场所，持续使用至今，产权无争议。(详见附件：北京市昌平区小汤山镇政府出具的《确认函》)

序号 8-15 项房屋为北京港源建筑装饰工程有限公司购买、抵债取得的商品房，已取得房屋所有权证。其中：序号 8 至 14 房屋未取得土地使用权证；序号 15 房屋取得房地产权证。

(二)在无形资产---土地使用权评估明细表中，序号 1 土地的面积为 9152.89 平方米，已取得集体土地使用权证，证载使用者为北京港源建筑装饰工程有限公司，土地所有者为昌平区小汤山镇政府，坐落在昌平区小汤山镇大东流村，用途为办公服务，使用权类型为批准划拨。该宗地为北京港源建筑装饰工程有限公司从北京市昌平区小汤山镇人民政府购入，使用权年限为 50 年，使用期限为 2003 年 4 月 1 日至 2053 年 3 月 31 日；

序号 2 土地的面积为 31,201.47 平方米的土地，为集体建设用地，于 2003 年 1 月 10 日，由北京中恒远投资咨询有限责任公司转让给北京港源建筑装饰工程有限公司使用，土地使用年限自 2003 年 1 月 1 日至 2052 年 12 月 31 日；

序号 3 土地的面积为 2,000.01 平方米的土地，为集体建设用地，由北京中恒远投资咨询有限责任公司无偿提供给了北京港源建筑装饰工程有限公司使用，土地使用权年限为 50 年，使用期限自 2003 年 4 月 1 日至 2053 年 3 月 31 日。

对上述三宗土地采用了市场比较法评估，在北京昌平小汤山地区可以找到相同用途、性质的集体土地使用权的转让、交易案例，因此采用市场比较法进行了评估，其评估结果反映了这些土地实际的市场价值。上述三宗土地的状况，对企业正常、持续的经营没有重大影响，三宗土地的评估结果对本次评估结论没有影响。

北京城建集团有限责任公司拟以持有北京港源建筑装饰工程有限公司的 21%股权购买江河创建集团股份有限公司定向增发的股票项目
北京港源建筑装饰工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字(2013)第 125 号

中京民信(北京)资产评估有限公司接受北京城建集团有限责任公司、北京港源建筑装饰工程有限公司的委托,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,采用成本法(资产基础法)、收益法,按照必要的评估程序,为北京城建集团有限责任公司拟以持有北京港源建筑装饰工程有限公司的 21%股权购买江河创建集团股份有限公司定向增发的股票事宜,对北京港源建筑装饰工程有限公司股东全部权益在 2013 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下:

第一章基本情况

一、委托方、被评估单位及约定的其他评估报告使用者概况

(一)委托方之一

名称:北京城建集团有限责任公司

住所:北京海淀区太平庄路 18 号

法定代表人姓名:徐贱云

注册资本:108197.30 万元

实收资本:108197.30 万元

公司类型:有限责任公司(国有独资)

经营范围:许可经营项目:无

一般经营项目:授权进行国有资产经营管理;承担各类工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包;房地产开发、商品房销售;机械施工、设备安装;商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售;建筑机械设备及车辆租赁;仓储、运输服务;购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材;零售汽车(不含小轿车);饮食服务;物业管理;承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口;向境外派遣工程、生产及服务业务所需的劳务人员(不含海员)。

(二)委托方之二暨被评估单位概况

名称:北京港源建筑装饰工程有限公司

住所：北京市昌平区小汤山工业开发区大东流 295 号

法定代表人姓名：王波

注册资本：30,000 万元

实收资本：30,000 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：建筑装饰材料的研制、生产；生产、加工建筑幕墙、金属门窗产品、木器产品。一般经营项目：施工总承包；专业承包；建筑装饰与建筑幕墙工程设计与咨询；销售建筑材料；房地产开发。

1、股权结构

金额单位：人民币元

投资方	认缴注册资本额	出资比例%
北京江河创展投资管理有限公司	116,250,000.00	38.75%
北京城建集团有限责任公司	63,000,000.00	21.00%
王波	42,000,000.00	14.00%
申会贤	21,000,000.00	7.00%
刘通	19,950,000.00	6.65%
李瑞林	18,900,000.00	6.30%
贾爱萍	18,900,000.00	6.30%
合 计	300,000,000.00	100.00%

2、历史沿革

1992 年 11 月 19 日北京市对外经济贸易委员会批准北京港源建筑装饰工程有限公司成立。公司注册资金 100 万美元，中方北京市第四城建建设工程公司占 51%，外方香港中成建材国际有限公司占 49%。

1997 年 6 月 12 日北京市对外经济贸易委员会批准北京港源建筑装饰工程有限公司的外方出资方香港中成建材国际有限公司将 49%的股权全部转让给美国大纽约企业有限公司；同时公司注册资金由 100 万美元增至 150 万美元，中外双方出资比例不变。

1999 年 4 月 19 日北京市对外经济贸易委员会批准北京港源建筑装饰工程有限公司的注册资金由 150 万美元增至 200 万美元，中外双方出资比例不变。

2000 年 11 月 8 日北京市对外经济贸易委员会批准北京港源建筑装饰工程有限公司的中方出资方北京市第四城建建设工程公司将 51%的股权全部转让给北京城建股份有限公司。

2001 年 7 月 16 日北京市对外经济贸易委员会批准北京港源建筑装饰工程有限公司的中方出资方北京城建股份有限公司将 51%的股权全部转让给北京城建集团有限责任公司。

2002年12月30日北京市对外经济贸易委员会批准北京港源建筑装饰工程有限公司的中方出资方北京城建集团有限责任公司将51%的股权受让21个点给北京港源幕墙装饰工程有限公司；美国大纽约企业有限公司将49%的股权受让12个点给台湾台北大地工艺室内装修设计有限公司、转让8个点给北京港源幕墙装饰工程有限公司。(注：此次转股后北京港源建筑装饰工程有限公司股权比例调整为北京城建集团有限责任公司30%，美国大纽约企业有限公司29%，北京港源幕墙装饰工程有限公司29%，台湾台北大地工艺室内装修设计有限公司12%)。

2003年9月29日北京市对外经济贸易委员会批准北京港源建筑装饰工程有限公司的注册资金由200万美元增至248万美元，中外各方出资比例不变(注：增资来源由应分配利润转增)。

2007年4月12日北京市商务局批准北京港源建筑装饰工程有限公司变更为内资企业，中方出资方北京城建有限责任公司的30%股权不变；美国大纽约企业有限公司将29%的股权、台湾台北大地工艺室内装修设计有限公司将12%的股权共41%全部转让给北京港源幕墙装饰工程有限公司。

2007年6月22日完成股权转让的工商变更登记。经公司股东会批准，有北京港源幕墙装饰工程有限公司代为持有的70%公司股权转让给被代理人，即转让给北京黔龙华资国际投资管理咨询有限公司12.5%，王波20%，申会贤10%、刘通9.5%、李瑞林9%、贾爱萍9%。

2011年3月公司注册资金由2077.3450万元增至3500.00万元，全体股东同比例增资。

2013年3月，根据2013年第二届第九次股东会决议，北京黔龙华资国际投资管理咨询有限公司更名为北京江河创展投资管理有限公司。北京港源建筑装饰工程有限公司增加注册资本人民币1,500万元，变更后的注册资本为人民币5,000.00万元。新增注册资本由北京江河创展投资管理有限公司认缴。变更注册资本后，股东仍然是北京江河创展投资管理有限公司、北京城建集团有限责任公司、王波、申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍。

2013年4月，根据2013年第二届第十次股东会决议，北京港源建筑装饰工程有限公司增加注册资本人民币25,000.00万元，变更后的注册资本为人民币30,000.00万元。全体股东用资本公积金同比例转增。变更注册资本后，北京港源建筑装饰工程有限公司股东分别为北京江河创展投资管理有限公司、北京城建集团有限责任公司、王波、申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍。

3、组织机构图

利馆、中国延安干部学院、中国文字博物馆、宁夏博物馆、鄂尔多斯民族剧院等一系列工程。

5、近年的资产、负债及经营状况

资产负债情况表

金额单位：人民币元

资产	项目		
	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年5月31日
流动资产合计	1,434,123,137.10	1,601,529,481.33	2,242,799,916.60
长期股权投资	23,390,172.62	23,390,172.62	33,390,172.62
固定资产	74,125,847.32	66,231,892.44	83,607,043.33
无形资产		2,285,442.71	2,598,062.92
长期待摊费用	12,771.00	542,736.43	491,534.88
递延所得税资产	26,107,936.21	36,147,764.64	39,772,005.82
非流动资产合计	123,636,727.15	128,598,008.84	159,858,819.57
资产总计	1,557,759,864.25	1,730,127,490.17	2,402,658,736.17
负债合计	1,353,593,866.87	1,392,571,935.80	1,598,424,867.76
所有者权益	204,165,997.38	337,555,554.37	804,233,868.41

利润情况表

金额单位：人民币元

项 目	2011年	2012年	2013年1-5月
一、营业收入	2,780,746,139.43	3,212,476,747.37	1,470,053,293.11
减：营业成本	2,439,421,938.33	2,801,572,608.42	1,279,532,610.29
营业税费	95,230,215.24	106,768,699.35	50,215,523.96
销售费用	8,404,021.55	12,654,847.94	5,383,887.48
管理费用	55,402,796.38	68,121,557.05	32,752,684.49
财务费用(收益以“-”号填列)	4,827,575.41	9,092,773.29	1,159,664.75
资产减值损失	38,140,033.52	40,159,313.73	11,215,719.50
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	139,319,559.00	174,106,947.59	90,524,161.54
加：营业外收入	922,062.00	1,712,315.00	55,757.45
减：营业外支出	151,121.23	146,282.18	3,679,218.83
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	140,090,499.77	175,672,980.41	86,900,700.16
减：所得税费用	38,677,258.13	44,625,215.30	22,057,686.12
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	101,413,241.64	131,047,765.11	64,843,014.04

以上数据经华普天健会计师事务所(北京)有限公司审计，并出具了会审字【2013】2091号无保留意见的审计报告。

6、委托方与被评估单位之间的关系

委托方之一----北京城建集团有限责任公司持有被评估单位北京港源建筑装饰工程有限公司21%股权，委托方之二----北京港源建筑装饰工程有限公司暨被评估单位。

北京城建集团有限责任公司持有北京港源建筑装饰工程有限公司 21%股权，江河创建集团股份有限公司的全资子公司北京江河创展投资管理有限公司持有北京港源建筑装饰工程有限公司 38.75%股权，北京城建集团有限责任公司与江河创建集团股份有限公司无关联关系。

(三)约定的其他评估报告使用者概况

资产评估业务约定书约定江河创建集团股份有限公司为委托方以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

因北京城建集团有限责任公司拟以持有北京港源建筑装饰工程有限公司的 21%股权购买江河创建集团股份有限公司定向增发的股票事宜，北京城建集团有限责任公司、北京港源建筑装饰工程有限公司特委托中京民信(北京)资产评估有限公司对北京港源建筑装饰工程有限公司股东全部权益价值进行评估，为北京城建集团有限责任公司购买江河创建集团股份有限公司定向增发的股票提供价值参考依据。

三、评估基准日

- (一)本项目资产评估基准日为 2013 年 5 月 31 日。
- (二)上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- (三)评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

(一)评估对象为北京港源建筑装饰工程有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围为北京港源建筑装饰工程有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。截至评估基准日，账面资产总额为 2,402,658,736.17 元，负债总额为 1,598,424,867.76 元，净资产为 804,233,868.41 元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币元

项目	2013-5-31
流动资产合计	2,242,799,916.60
非流动资产：	
长期股权投资	33,390,172.62
固定资产	83,607,043.33
无形资产	2,598,062.92
长期待摊费用	491,534.88
递延所得税资产	39,772,005.82
非流动资产合计	159,858,819.57

项目	2013-5-31
资产总计	2,402,658,736.17
负债合计	1,598,424,867.76
所有者权益	804,233,868.41

以上数据经华普天健会计师事务所(北京)有限公司审计,并出具了会审字【2013】2091号无保留意见的审计报告。

(三)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。

(四)主要资产状况

北京港源建筑装饰工程有限公司的资产主要包括流动资产、非流动资产,其中流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产;非流动资产为长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等。负债为应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、预计负债。主要实物资产为存货、房屋建筑物、设备。

1、存货主要为原材料,分布在施工场地,经现场勘查,管理到位,摆放整齐,不存在毁损、报废现象。

2、房屋建筑物

北京港源建筑装饰工程有限公司生产厂区内现有房屋位于北京昌平区小汤山工业园区大东流 295 号,主要包括小汤山办公楼、基地厂房、基地宿舍、门卫房等生产、办公用房。其中企业办公楼为 2003 年购入,后经改造建成,其余房屋为 2005 年建成,南门卫房 2011 年改造完成。

北京港源建筑装饰工程有限公司其他房屋建筑物为商品房(房屋建筑物评估明细表序号 11-18 号),其中位于沈阳市和平区文体路、秦皇岛市蓝色港湾天鹅堡、北京市朝阳区京顺东街、上海嘉定区金沙江西路等地区的房屋为购入的商品房,作为企业的经营办公用房;位于北京市海淀区大柳树 15 号、三里屯南路 16 号的房屋目前用于出租,三里屯南路 16 号的房屋为抵债资产。

3、设备类固定资产:为北京港源建筑工程有限公司用于装饰、幕墙及钢结构工程的专业加工设备等。主要包括:各类数控铝合金加工设备,双头锯、多头钻、端面铣床、角码自动切割锯床等,以及相关配套运输、烘干、打胶等设备。电子设备主要为办公用电脑、打印机、复印机、网络设备及中小型空调器等。车辆主要为乘用车和工程用叉车等。机器设备分布于港源公司铝合金加工车间内。电子设备分布在各部门办公室及生产现场,车辆为经营服务调度使用。企业设备维护保养良好,管理工作到位,设备均可正常使用,满足生产经营要求。

4、长期股权投资

长期股权投资中有 7 家被投资单位,其中 6 家为控股企业,1 家为非控股企业。

控股子公司包括北京港源建筑装饰设计有限公司、北京港源天宇建筑装饰工程有限公司、北京港源海宇建筑装饰工程有限公司、大连港源鹏宇建筑装饰工程有限公司、北京国门港源谐庭房地产开发有限公司、辽宁港源鲲宇建筑装饰工程有限公司。

非控股子公司为北京港源银雨光电科技有限公司。

(五)无形资产状况

无形资产为北京港源建筑装饰工程有限公司的3宗土地使用权及各类软件，土地均位于北京昌平区小汤山工业园区大东流295号北京港源建筑装饰工程有限公司厂区内，面积分别为9152.89平方米、31,201.47平方米和2,000.01平方米；软件为各类财务及工程造价软件。

(六)列入评估范围的账面无记录资产状况

列入评估范围的资产和负债都有账面记录。

(七)列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中除一台车牌号为云F49165的中型客车于评估基准日前已经出售，未发现其余账上有账下无资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

第二章评估依据

一、经济行为依据

(一)北京城建集团有限责任公司、北京港源建筑装饰工程有限公司与中京民信(北京)资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

(二)2013年7月13日北京港源建筑装饰工程有限公司召开的股东会决议。

二、法律法规依据

(一)中华人民共和国国务院令 第91号(1991年)《国有资产评估管理办法》；

(二)原国家国有资产管理局发布的《国有资产评估管理办法实施细则》(国资发[1992]第36号)；

(三)《中华人民共和国企业国有资产法》(第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过)；

(四)国务院国有资产监督管理委员会2005年8月25日发布的第12号令《企业国有

资产评估管理暂行办法》;

(五) 国务院国有资产监督管理委员会 2006 年 12 月 12 日发布的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

(六) 国务院国有资产监督管理委员会产权管理局 2009 年 9 月 11 日发布的《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

(七) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)(2008 年 11 月 10 日发布);

(八) 财政部 2008 年 11 月 24 日发布的《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》(财企[2008]343 号);

(九) 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会议第十八次会议于 2005 年 10 月 27 日修订通过);

(十) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会议第八次会议通过, 并于 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会议第二十九次会议修正);

(十一) 《房地产估价规范》(建设部 GB/T50291-1999);

(十二) 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5 号);

(十三) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一) 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

(二) 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

(三) 中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

(四) 中国资产评估协会 2008 年 11 月 28 日发布的《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);

(五) 中国资产评估协会 2010 年 12 月 18 日发布的《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

(六) 中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布的《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);

(七)财政部 2006 年 2 月 15 日发布的《企业会计准则》(财政部令第 33 号);

(八)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号);

(九)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一)房屋所有权证、土地使用权证及相关证明文件;

(二)车辆行驶证;

(三)企业提供的设备购置合同等产权证明文件;

(四)企业财务部门提供的各类凭证、合同;

(五)公司章程、验资报告、投资协议。

五、取价依据

(一)建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;

(二)中国人民银行公布的评估基准日贷款利率;

(三)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);

(四)国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);

(五)国家发改委、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(发改价字[2007]670 号);

(六)《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

(七)财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2002]394 号;

(八)《北京市散装水泥专项资金管理实施细则》京财经二[200]1427 号;

(九)北京市实施财政部、国家发展改革委《新型墙体材料专项基金征收使用管理办法》细则京财经二[2009]82 号;

(十)《北京市建设工程预算定额—建筑工程》(2001 年版);《北京市建设工程费用定额》(2001 年版);

(十一)《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);

(十二)北京市工程造价信息;

(十三)2013 年的机电设备报价手册、《机电设备全球报价系统》;

(十四)《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);

(十五)《中国汽车网》、《新浪汽车》、《万车网》、《太平洋汽车网》等专业汽车价格信息网站;

- (十六)评估基准日近期的《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站；
- (十七)国家宏观经济、区域市场及企业统计分析数据；
- (十八)北京港源建筑装饰工程有限公司评估基准日及前三年的财务报表；
- (十九)被评估单位提供的财务管理、产品生产、原材料采购、市场销售等经营的材料；
- (二十)被评估单位提供的收入、成本、费用分析及预测资料；
- (二十一)被评估单位财务会计核算制度；
- (二十二)被评估单位提供的部分合同、协议等；
- (二十三)被评估单位提供的基准日资产明细表；
- (二十四)公司所处行业地位及市场竞争分析资料；
- (二十五)现行的国家和地方税收政策和规定；
- (二十六)中、长期记账式国债于 2013 年 5 月 31 日到期收益率；
- (二十七)Wind 资讯、网络、报刊查询的行业资料；
- (二十八)其他资料。

第三章评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法(资产基础法)。按照《资产评估准则——企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。国有资产监督管理委员会产权【2006】274号文件规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

成本法(资产基础法)的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法(资产基础法)评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定

处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法(资产基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法(资产基础法)和收益法。在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为评估结论。

第一节 成本法(资产基础法)

成本法(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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债。评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

1、对于现金，评估人员、财务部门负责人、出纳共同清点了现金，评估采取盘点推算方法计算，由基准日现金账面值加基准日至盘点日现金收入，减基准日至盘点日现金支出，推算出盘点日现金余额，与实盘现金核对，并同现金日记帐和总帐现金帐户余额核对的方法确认，评估价值按核实后账面价值确定。

2、对于银行存款，根据当期开户行提供的银行存款对账单及企业编制的银行存款余额调节表，并通过向其开户银行函证，核对账实相符，评估价值按核实后账面价值确定。

3、对于其他货币资金，根据当期开户行提供的银行存款对账单及企业编制的银行存款余额调节表，并通过向其开户银行函证，核对账实相符，评估价值按核实后账面价值确定。

4、对于应收票据，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容等分析的基础上，对每项经济内容、发生日期、可收回情况进行了核实，综合分析应收款项的可收回金额。

5、对于应收账款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定法及账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

6、对于预付款项，首先对各项预付款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。抽查相关业务合同，核实业务的真实性，通过核实预付账款是否可以收回的相应货物形成资产或权利确定评估值。

7、对于其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄

分析的基础上，通过个别认定法分析其他应收款的可收回金额确定其他应收款的评估值。

8、对于存货，为企业用于装修所需的主、辅原材料，评估人员通过对原材料基准日近期购入价调查了解，结合所掌握的各种价格信息资料，近期价格波动不大，故以经核实的账面值确定评估值。

9、对于其他流动资产，是企业购买的理财产品，评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解理财产品的发生时间、投资收益情况，核实准确无误，理财产品的收益已经确认为投资收益，以核实后的账面值确定评估值。

二、长期股权投资

对于具有控股权的长期股权投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后用被投资单位的股东全部权益价值乘以持股比例得出长期股权投资的评估值，对被投资单位的评估程序及评估方法与北京港源建筑装饰工程有限公司相同。

对于非控股长期股权投资，采用评估基准日的账面净资产乘以持股比例确定评估值。

三、房屋建筑物

根据本次评估的目的和资产特点，本次评估对于企业自建房屋建筑物及构筑物采用重置成本法评估，对于外购、抵债取得商品房，采用市场比较法及收益法评估。

1、重置成本法

(1)重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

1)建安工程造价

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，对主要房屋建(构)筑物分别采用以下方法确定建安工程费：

①由于被评估单位无法提供完整的房屋建筑物的工程结算资料和工程技术图纸资料。因此建安综合造价的求取主要采用标准单方造价调整法测算确定。

根据我们实地对委估房屋建筑结构特征的现场勘察，其建安综合造价的测算可参照与评估对象结构特征、建筑面(体)积、层数、层高和装修标准等相类似的北京市地区同类典型工程的当期决算建安工程造价，进行标准单方造价调整差异因素测算求取。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)中的有关参数来确定。

②对于结构简单的建(构)筑物采用标准单方造价调整法或价格指数调整法确定建安

综合造价。

2)前期费用和其他费用：在按国家各部门(行业)规定取费的基础上，考虑当地特殊合理的相关费用。

前期费用及其它费用

序号	税费名称	计费基础	费率%	费用元/m2	依据
1	建设工程勘察设计费	工程造价	3.99%		国家计委、建设部：计价格(2002)10号
2	建设工程质量监督费	工程造价	2.60%		发改价格(2007)670号
3	建设单位管理费	工程造价	1.32%		财政部财建[2002]394号
4	环境影响评价费	工程造价	0.34%		国家计委,计价格(2002)125号
5	投标代理费	工程造价	0.47%		计价格(2002)1980号
6	新型墙体专项基金	建筑面积		10	京财经二[2009]第82号
7	散装水泥专项资金	建筑面积		1	京财经二(2003)1427号
	合计		8.72%	11	

3)资金成本：即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，按合理工期内的贷款利率，资金均匀投入计算。其中合理工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定。贷款利率按照中国人民银行2012年7月6日公布施行的贷款利率水平确定：6个月以内(含6个月)5.60%，6个月至1年(含1年)6.00%、1至3年(含3年)6.15%、3至5年(含5年)6.40%。

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

(2)综合成新率的确定

1)对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

其中：理论成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九类。通过建(构)筑物造价中影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

2)对于结构相对简单的建(构)筑物，采用使用年限法并根据具体情况进行修正后确定综合成新率，计算公式：

年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

2、市场比较法

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整

后确定评估值。

采用市场比较法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场比较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。

其计算公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times D \times E$$

V——估价对象价格；

V_B ——比较实例价格；

A——估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数；

B——估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D——估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E——估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

3、收益法是基于预期原理，预计估价对象房地产在未来若干年具有连续的正常纯收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V = \frac{A}{R-r} \left(1 - \frac{(1+r)^N}{(1+R)^N} \right)$$

其中：

V-房地产价格；

A-年纯收益；

R-房地产还原利率；

r-收益增长率；

N-尚可收益年限。

四、设备类资产

本次评估采用重置成本法进行评估。以设备的重置成本为基础，计算成新率，从而得到评估价值的评估方法。公式如下：

评估值=重置成本×成新率

(一)重置成本的确定

1、进口机器设备重置成本的确定

对于能查询到价格的进口设备按最新价格加上相关税费确定重置成本。

对以前购置，现在又难于询到近期市场价格的进口设备，根据原购置合同 CIF 价格和国际市场机电产品价格变动趋势经过必要调整修正，按评估基准日外汇人民币牌价，进口税率，增值税、加各种从属费、国内运杂费、安装调试费、其他费用和一定时期合理资金成本确定设备的重置成本。

通常的计算公式：

重置成本=CIF 价(按基准日汇率换算为人民币)+关税+外贸代理费+银行手续费+商检费+国内运杂费+安装调试费+联合试车费+资金成本

如进口设备制造厂家在中国有分销点，其分销点所报的设备价格中已含有进口的各种税费的，不另加进口税费。若资产所在单位享受进口减、免税待遇，且至基准日仍然有效，则按批文规定不计关税和增值税。

2、国产机器设备重置成本

主要设备及关键设备的价格，通过向制造厂家询价，或参照近期同类设备订货采购合同，综合考虑取定。对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置费。以此价格加运杂费、安装调试费、大型设备一定时期合理的资金成本和其他费用等来确定设备的重置成本。

凡无法查询价格的设备，利用查询相同或者类似的设备作为参照物，用功能价值类比法的方法确定委估设备的重置成本。

通常的计算公式：

重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+资金成本(设备价值大订货合同在半年以上的)

如订货合同中规定由供货商负责运输和安装调试费时(在购置价格中已含此部分价格)，则不另加运杂费及安装调试费。

3、有关取费依据和标准：

(1)运杂费

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用。其计算公式为：运杂费=设备含税购置价×运杂费率

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》(1995 年版)规定。国内从外地零星购置设备按下表取费：

运程 Km	取费基础	费率%	运程 Km	取费基础	费率%
100 以内	设备原价	0.80	1000 以内	设备原价	1.70
200 以内	设备原价	0.90	1250 以内	设备原价	2.00
300 以内	设备原价	1.00	1500 以内	设备原价	2.20
400 以内	设备原价	1.10	1750 以内	设备原价	2.40

运程 Km	取费基础	费率%	运程 Km	取费基础	费率%
500 以内	设备原价	1.20	2000 以内	设备原价	2.60
750 以内	设备原价	1.50	2000 以上每增加 250	设备原价	增加 0.1

(2)基础费

基础费是指建造设备基础所发生的人工费、材料费、机械费等。根据设备类别、结构、重量、安装技术要求，以设备购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第五篇《设备基础费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

其计算公式为：基础费=设备含税购置价×基础费率。

(3)安装调试费

安装调试费是指设备安装调试过程中发生的人工费、材料费、机械费等。根据设备的结构、安装复杂程度以及设备安装要求，以设备购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

其计算公式为：安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率。

(4)资金成本

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按资金在合理工期内均匀投入，折半计算。计算方法以设备含税购置费、运杂费、基础费、安装调试费及其他费用等费用总和为基数乘以合理工期折半计取。合理工期在半年以内者，不计资金成本。

资金成本=(设备含税购置价+运杂费+基础费+安装费)×贷款利率×合理工期/2

4、电子设备重置成本的确定

对电子设备，首先通过查阅《2013 年中国机电产品报价手册》及“太平洋电脑网”等行情的价格确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

计算公式为：重置成本=设备含税购置价

5、车辆重置成本的确定

凡是缴纳了车辆购置税的可在公路上行驶的应税车辆，均按照评估基准日该车辆基本配置的市场价格加计车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+车辆的其他费用

式中：按现行税法，车辆购置税税率为 10%，增值税税率为 17%。

(二)成新率的确定

1、机器设备成新率的确定

(1)对主要生产设备、关键重要设备，分别采用年限法和现场勘察法(分析打分法)进行测算，然后根据实际情况将两种方法的测算结果取适当权重测定综合成新率来确定委估对象的成新率。

①年限法成新率公式如下：

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%或

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②现场勘察法，是综合分析设备各部分在设备中所占的权重，确定设备各部分的标准分，再根据各部分实际技术状况确定设备各部分的评估分。最后加总，确定设备的勘察成新率。现场勘察法成新率公式如下：

现场勘察法成新率=∑各部位得分×100%

③综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察法成新率×60%

2、一般普通设备成新率的确定

对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率；对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度对设备使用年限的影响等因素综合确定。

成新率=年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%

当设备的技术性能及实际使用状况偏离其设计使用年限或该类设备一般经济寿命年限时，按照下式计算成新率：

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

2、电子设备成新率的确定

电子设备由于价值量小且属于通用设备，主要采用年限法确定成新率。

按使用年限确定成新率的公式为：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%或

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

3、车辆成新率的确定

采用综合成新率。根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令(2012 年第 12 号)

关于“机动车强制报废标准规定”的有关文件，确定机动车的理论成新率。理论成新率按国家强制报废标准以行驶里程为主计取。再根据车辆的实际状态经综合分析确定车辆的调整系数。

(1)采用理论成新率：根据最新报废标准规定精神，国家对达到一定行使里程的机动车引导报废。如小、微型非营运载客汽车和大型非营运轿车行驶 60 万千米，中型非营运载客汽车行驶 50 万千米，大型非营运载客汽车行驶 60 万千米。

具体基本公式如下：

行程里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

(2)调整系数：调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、排放达标情况、车辆原始制造质量和车禍情况等统计资料，结合评估人员了解车辆管理人员和司机的意见，经综合分析确定车辆的调整系数。

(3)综合成新率

最后计算综合成新率具体公式为：

综合成新率=理论成新率×调整系数

(三)评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。其基本计算公式如下：

评估值=重置成本×成新率

对于部分使用年限较长的车辆和陈旧在用小型设备，按照市场法的思路确定评估值。

评估值=旧设备市场售价

对于无法继续使用的淘汰、报废设备，按处置废旧材料可回收价值扣减处置费用后的余额确定评估值。

五、无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

(一) 土地使用权

根据委估宗地实际状况，纳入评估范围内土地为集体建设用地，本次对被评估宗地采用市场比较法进行评估，采用市场比较法是因为近期估价对象同一供需圈内相邻地区同类型用地交易市场较为活跃，交易案例便于收集。

市场比较法是指根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土

地交易实例进行对照比较,对有关因素进行修正,得出待估土地在评估时日地价的方法。

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D$$

式中:

V---待估宗地价格;

V_B ---比较实例价格;

A---待估宗地情况指数/比较宗地情况指数

B---待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C---待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D---待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

(二) 其他无形资产

对其他无形资产中外购软件的评估,评估人员查阅了被评估单位提供的软件购买合同,软件使用情况正常。评估人员通过询价,了解市场上软件的现行市价确定评估值。

六、长期待摊费用

评估人员在核查账簿、合同和原始凭证的基础上,确认长期待摊费用发生业务内容的真实性 and 完整性。根据企业提供的合同,长期待摊费用为分公司房产的装修款。由于装修费用为近期发生,企业摊销期限、摊销金额基本合理,故长期待摊费用按账面价值确认评估值。

七、递延所得税资产

对递延所得税资产,评估人员通过了解企业执行的所得税政策,采取抽查有关所得税计提、缴纳凭证等会计记录的方式,核实递延所得税资产。经过核对账簿,审查递延税款备查登记簿,对发生递延税款借项的记录、发生的时间、金额等的真实性进行了核对,与账面值相符。本次评估以评估确认的风险损失乘以企业所得税税率确认为递延所得税资产评估值。

八、负债

本次评估范围的负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款及预计负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料,对账面值进行核实,以企业实际应承担的负债确定评估值。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。评估技术思路如下：

本次收益法评估模型选用股权自由现金流折现模型，即经济收益流是公司股东全部权益产生的现金流。以未来若干年度内的股东全部权益净现金流量作为依据，采用适当折现率折现得出折现值后，再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债，计算得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=股权自由现金流折现值+非经营性资产价值-非经营性负债+溢余资产

(一)股权自由现金流折现值

股权自由现金流折现值按以下公式确定：

股权自由现金流折现值=明确预测期间的股权自由现金流现值+明确的预测期之后的股权自由现金流(终值)现值。

(二)明确的预测期

根据公司目前的经营情况、未来的发展计划和市场的发展情况，明确的预测期为2013年6月至2018年12月，2018年以后达到收益稳定期，以后各年收益与2018年相同。

(三)收益期

北京港源建筑装饰工程有限公司成立以来，不断完善，快速发展，是全国建筑装饰行业名列前茅的装饰百强企业，2010年公司被中国建筑装饰协会评为“改革开放30年建筑装饰行业突出贡献企业”，2009年度被北京市工商行政管理局认定为“北京市著名商标”企业。公司在人员、资产、管理上也不存在影响其持续经营的障碍。因此我们预测收益期即为永续期。

(四)股权自由现金流

股权自由现金流的计算公式如下：

股权自由现金流=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+资产减值损失×（1-所得税税率）+追加有息债务本金-有息债务本金偿还额

(五)折现率

折现率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股权自由现金流，则折现率选取股东权益资本成本。采用资本资产定价模型(CAPM)估算，公式为：

$$Re=Rf+\beta\times RPm+Rt$$

其中：

Re：折现率

Rf：无风险回报率

β ：Beta 风险系数

RPm：市场风险超额回报率

Rt：企业特有风险超额回报率。

(六)非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业经营现金流量折现值不包含其价值的资产。

(七)非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业经营现金流量折现值不包含其价值的负债。

(八)溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

第四章评估程序及实施过程

一、进行前期调查

2013年6月13日，我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对

评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

2013年6月14日-2013年6月15日，根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段做出相应的时间安排。

三、开展现场工作

2013年6月16日-2013年6月25日，评估人员开展现场工作。

(一)向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二)向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括房屋建筑物产权证明文件、购置合同或发票等。

(三)根据评估准则的要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录。

3、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明房屋建(构)筑物、设备的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四)通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

(五)对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

(六)开展被评估单位外部的调研活动，走访固定资产管理部门和当地市场，通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；掌握价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

2013年6月26日-2013年6月28日，对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按实物类资产、非实物类资产、负债等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

2013年6月29日-2013年7月3日，对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

2013年7月4日-2013年7月5日，对成本法(资产基础法)中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法(资产基础法)的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、提交评估报告

2013年7月6日-2013年7月18日,根据评估工作情况,起草资产评估报告,经过本评估机构内部三级复核后,形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见,并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下,采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后,向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允,而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

(一)成本法(资产基础法)评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营,主要资产不改变用途;
- 2、评估范围内资产产权清晰,不存在权属纠纷,假设房产证办理成功;
- 3、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整;
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

(二)收益法评估采用的假设

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化;
- 2、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;
- 3、国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;
- 4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响;
- 5、被评估单位不改变经营方向,按照现有主营持续经营;
- 6、委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整,评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信;
- 7、被评估单位的经营者是负责的,公司管理团队无重大变化,并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营;
- 8、被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定;

9、被评估单位未来将采取的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

10、公司营业所消耗的主要原材料、辅料、燃料、能源的供应及价格(除已知的价格变动情况外)及人力成本无重大变化；

11、公司的成本、费用控制能按相关计划实现；

12、被评估单位的收入支出均产生在年(期)中。

二、评估假设对评估结论的影响

(一)成本法(资产基础法)评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

(二)收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项(1—4项)假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论(但这不是我们的责任)。

若被评估单位改变经营方向，非持续经营，意味着评估的前提条件丧失；

若委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告和评估结论不能成

立。

第六章评估结论

一、两种评估方法的评估结果

(一)经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出北京港源建筑装饰工程有限公司在评估基准日 2013 年 5 月 31 日的成本法评估结论如下：

资产账面价值 240,265.87 万元，评估值 254,841.35 万元，评估增值 14,575.48 万元，增值率 6.07%。负债账面价值 159,842.48 万元，评估值 159,842.48 万元，无评估增减值。净资产账面 80,423.39 万元，评估值 94,998.87 万元，评估增值 14,575.48 万元，增值率 18.12%。详见下表。

评估结果分类汇总表

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%
1 流动资产	224,279.99	225,712.71	1,432.72	0.64
2 非流动资产	15,985.88	29,128.64	13,142.76	82.21
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	3,339.02	9,098.63	5,759.61	172.49
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	8,360.70	13,368.00	5,007.30	59.89
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	259.81	2,993.84	2,734.03	1,052.32
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	49.15	49.15	-	-
18 递延所得税资产	3,977.20	3,619.02	-358.18	-9.01
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	240,265.87	254,841.35	14,575.48	6.07
21 流动负债	159,514.36	159,514.36	-	-
22 非流动负债	328.12	328.12	-	-
23 负债合计	159,842.48	159,842.48	-	-
24 净资产（所有者权益）	80,423.39	94,998.87	14,575.48	18.12

(二)北京港源建筑装饰工程有限公司净资产账面价值 80,423.39 万元,采用收益法评估的股东全部权益价值结果为 180,530.77 万元,评估增值 100,107.38 万元,增值率 124.48%。

二、评估结果的分析与选择

本次评估,我们分别采用收益法和成本法(资产基础法)两种方法,通过不同途径对委估对象进行估值,两种方法的评估结果差异为 85,531.90 万元,差异率 90.03%。

收益法是从未来收益的角度出发,以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现后作为被评估企业股权的评估价值,因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

成本法(资产基础法)是从现时成本角度出发,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作为被评估企业股权的评估价值。

用收益法评估得出的股东全部权益价值与成本法(资产基础法)评估得出的评估值差异较大,我们认为形成的原因主要有以下几点:

1、北京港源建筑装饰工程有限公司取得了拥有建筑装饰装修工程专业承包壹级资质、建筑装饰工程设计专项甲级资质、建筑幕墙工程专业承包壹级资质、建筑幕墙工程设计专项甲级资质、金属门窗工程专业承包壹级资质、机电设备安装工程专业承包壹级资质、房屋建筑工程施工总承包贰级资质、钢结构工程专业承包贰级资质、园林古建筑工程专业承包叁级资质等,企业在建筑工程施工、装修、装饰行业内具有较强的竞争优势;

2、北京港源建筑装饰工程有限公司通过 ISO9001 质量管理体系认证,建立了 ISO14001 环境管理体系并通过认证,取得了 OHS18001 职业健康管理体系认证,在施工管理有较强的管控能力;

3、北京港源建筑装饰工程有限公司具有较为完善的现代企业管理制度,拥有行业内突出的技术、管理人才、丰富的客户资源等。

4、北京市工商管理局评为绿色环保设计百强企业、全国建筑装饰行业产业化基地、诚信环保装饰企业、室内环境管理体系达标模范企业等荣誉称号,在装饰、装修行业内已有一定的知名度和影响力。

从评估结论看,收益法评估结果比成本法(资产基础法)评估结果高,考虑北京港源建筑装饰工程有限公司的实际经营情况及本次评估目的,我们认为收益法评估结果更能公允反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取收益法得出的评估值作为最终评估结果。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营等假设前提下，北京港源建筑装饰工程有限公司股东全部权益于评估基准日 2013 年 5 月 31 日，账面价值 80,423.39 万元，评估值 180,530.77 万元，评估增值 100,107.38 万元，增值率 124.48%。

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算过程分别见资产及负债评估明细表和收益法测算表。

四、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为，若使用上述评估结论涉及到部分股权的价值。部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

第七章特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

二、受北京港源建筑装饰工程有限公司的委托，本次评估范围以北京港源建筑装饰工程有限公司申报评估的资产及负债为限。

三、北京港源建筑装饰工程有限公司的房屋建筑物、土地存在下列事项。

(一)在房屋建筑物评估明细表中，序号 1 至 7 项房屋均未办理《房屋所有权证》，其中：序号 1、2、4 房屋，于 2003 年 1 月 10 日，由北京市昌平区小汤山镇人民政府转让给北京港源建筑装饰工程有限公司；序号 3、5、6、7 房屋为 2005 年至 2007 年港源公司自建。从 2003 年 1 月至今，这些房屋为港源公司生产、经营、办公场所，持续使用至今，产权无争议。(详见附件：北京市昌平区小汤山镇政府出具的《确认函》)

序号 8-15 项房屋为北京港源建筑装饰工程有限公司购买、抵债取得的商品房，已取得房屋所有权证。其中：序号 8 至 14 房屋未取得土地使用权证；序号 15 房屋取得房地产权证。

(二)在无形资产---土地使用权评估明细表中，序号 1 土地面积为 9152.89 平方米，已取得集体土地使用权证，证载土地使用者为北京港源建筑装饰工程有限公司，土地所

有者为昌平区小汤山镇政府，坐落在昌平区小汤山镇大东流村，用途为办公服务，使用权类型为批准划拨。该宗地为北京港源建筑装饰工程有限公司从北京市昌平区小汤山镇人民政府购入，使用权年限为 50 年，使用期限为 2003 年 4 月 1 日至 2053 年 3 月 31 日；

序号 2 土地的面积为 31,201.47 平方米的土地，为集体建设用地，于 2003 年 1 月 10 日，由北京中恒远投资咨询有限责任公司转让给北京港源建筑装饰工程有限公司使用，土地使用年限自 2003 年 1 月 1 日至 2052 年 12 月 31 日；

序号 3 土地的面积为 2,000.01 平方米的土地，为集体建设用地，由北京中恒远投资咨询有限责任公司无偿提供给了北京港源建筑装饰工程有限公司使用，土地使用权年限为 50 年，使用期限自 2003 年 4 月 1 日至 2053 年 3 月 31 日。

对上述三宗土地采用了市场比较法评估，在北京昌平小汤山地区可以找到相同用途、性质的集体土地使用权的转让、交易案例，因此采用市场比较法进行了评估，其评估结果反映了这些土地实际的市场价值。上述三宗土地的状况，对企业正常、持续的经营没有重大影响，三宗土地的评估结果对本次评估结论没有影响。

四、本次收益法评估结论中，已将北京港源建筑装饰工程有限公司的应付股利（168,164,700.00 元）作为非经营性负债，充分考虑了这次股利分红对评估结论的影响。

第八章评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托方超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构(含所出资企业)核准或者备案，评估结论不得被使用。

四、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一三年七月十八日，评估报告日是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

二、本报告含有若干附件(见附件目录)，附件是本报告的重要组成部分。

(本页无正文)

经办注册资产评估师：_____

经办注册资产评估师：_____

报 告 复 核 人：_____

法 定 代 表 人：_____

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一三年七月十八日

资产评估报告附件：

- 一、与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构资格证书；
- 八、资产评估机构法人营业执照；
- 九、签字注册资产评估师资格证书；
- 十、资产评估业务约定书。