

证券代码：600376

证券简称：天鸿宝业

公告编号：临 2008-023

北京天鸿宝业房地产股份有限公司

出售股权公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担连带责任。

重要内容提示：

1、本公司转让持有的北京耀辉置业有限公司（以下简称“耀辉置业”）62%的股权，转让后，本公司不再持有耀辉置业的股权。

2、本次交易不构成关联交易。

3、通过此次股权出售，将降低公司经营风险，公司将回收资金用于其他房地产项目开发。

4、此次股权转让需经政府商务部门审批后生效。

一、交易概述

资产交易的基本情况：

1、交易各方当事人名称：本次交易的出让方为北京天鸿宝业房地产股份有限公司（以下简称“本公司”），受让方为香港世纪协润投资有限公司（以下简称“香港协润”）。

2、交易标的：本公司所持有的耀辉置业 62%股权。

3、交易事项：本公司转让持有的耀辉置业 62%股权，此项交易完成后本公司不再持有耀辉置业的股权。

4、出售股权价格：经中和资产评估有限公司评估，截至 2007 年 10 月 31 日，北京耀辉置业有限公司总资产账面价值为 123,820.06 万元，调整后账面值为 123,820.06 万元，评估价值为 153,005.53 万元，增值额为 29,185.47 万元，增值率为 23.57%；总负债账面价值为 121,107.26 万元，调整后账面值为 121,107.26 万元，评估价值为 121,107.26 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 2,712.80 万元，调整后账面值为 2,712.80 万元，

净资产评估价值为 31,898.27 万元，增值额为 29,185.47 万元，增值率为 1,075.84%。

此次股权转让，经双方协商后确定转让价格为人民币 4.587 亿元。

5、此次交易不构成关联交易。本次交易已经公司五届三十次董事会审议通过，根据公司章程有关规定，本次交易需经公司股东大会审议通过。

二、交易对方情况介绍

此次交易对方为香港世纪协润投资有限公司，系一家在香港合法注册并有效存续的有限责任公司，法定代表人王志才。

三、交易标的基本情况

1、北京耀辉置业有限公司系由本公司和北京王府世纪发展有限公司（下称“王府世纪公司”）两个股东共同持股并有效存续的有限责任公司，本公司持有耀辉置业 62% 的股权，王府世纪公司持有耀辉置业 38% 的股权。耀辉置业目前正在从事耀辉国际城项目开发建设。

2、耀辉置业开发项目情况：耀辉置业目前主要开发耀辉国际城项目，该项目位于北京市朝阳区西大望路。耀辉置业可开发建筑面积 231931 平方米，其中地上建筑面积 159007 平方米，地下建筑面积 72924 平方米。耀辉国际城规划建设成集商业、服务式公寓、住宅于一体的建筑综合体。该项目已经于 2006 年 2 月 18 日开工，目前处在结构施工阶段，预计 2010 年全部竣工。

四、交易合同的主要内容及定价情况

1、出售股权价格：人民币 4.587 亿元。

2、双方同意，本协议生效、耀辉置业外商投资企业营业执照颁发之日起 3 个月内支付完毕全部股权转让款。

3、本协议需经政府商务部门审批后生效。

4、定价情况。此次股权转让，经双方协商后确定转让价格为人民币 4.587 亿元。

五、出售资产的目的和对公司的影响

通过此次股权出售，将降低公司经营风险，公司将回收资金用于其他房地产项目开发。此次股权转让需经政府商务部门审批后生效。

六、备查文件目录

1. 公司五届三十次董事会决议公告
2. 独立董事意见
3. 耀辉置业审计报告及会计师事务所的证券从业资格证书
4. 耀辉置业评估报告及评估事务所的证券从业资格证书

北京天鸿宝业房地产股份有限公司董事会

2008年4月24日

北京耀辉置业有限公司

资产评估报告书

中和评报字（2007）第 V1064 号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受北京天鸿宝业房地产股份有限公司的委托，对北京天鸿宝业房地产股份有限公司拟将其持有北京耀辉置业有限公司的股权转让所涉及的北京耀辉置业有限公司的全部资产及负债进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、核实、市场调查与询证等必要的评估程序，主要采用重置成本法及收益法对企业净资产在 2007 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。评估结果有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、成本法评估结论

经评估，北京耀辉置业有限公司总资产账面价值为 123,820.06 万元，调整后账面值为 123,820.06 万元，评估价值为 153,005.53 万元，增值额为 29,185.47 万元，增值率为 23.57%；总负债账面价值为 121,107.26 万元，调整后账面值为 121,107.26 万元，评估价值为 121,107.26 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 2,712.80 万元，调整后账面值为 2,712.80 万元，净资产评估价值为 31,898.27 万元，增值额为 29,185.47 万元，增值率为 1,075.84%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

北京耀辉置业有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007年10月31日

单位：人民币万

元

| 资产项目 | | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----------|----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| | | A | B | C | D=C-B | E=(C-B)/B×100% |
| 流动资产 | 1 | 123,151.48 | 123,151.48 | 152,244.77 | 29,093.29 | 23.62 |
| 长期投资 | 2 | | | | | |
| 固定资产 | 3 | 182.72 | 182.72 | 274.90 | 92.18 | 50.45 |
| 其中：建筑物 | 4 | | | | | |
| 机器设备 | 5 | 182.72 | 182.72 | 274.90 | 92.18 | 50.45 |
| 在建工程 | 6 | | | | | |
| 无形资产 | 7 | | | | | |
| 其中：土地使用权 | 8 | | | | | |
| 其他资产 | 9 | 485.86 | 485.86 | 485.86 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 10 | 123,820.06 | 123,820.06 | 153,005.53 | 29,185.47 | 23.57 |
| 流动负债 | 11 | 103,107.26 | 103,107.26 | 103,107.26 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 12 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 13 | 121,107.26 | 121,107.26 | 121,107.26 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 14 | 2,712.80 | 2,712.80 | 31,898.27 | 29,185.47 | 1,075.84 |

二、收益法评估结论

采用收益法对北京耀辉置业有限公司的整体企业价值进行了评估，在评估基准日2007年10月31日，北京耀辉置业有限公司的净资产评估值为31,850.00万元。

三、评估结论的分析与选择

本次评估采用成本法得出北京耀辉置业有限公司净资产评估值为31,898.27万元，采用收益法得出北京耀辉置业有限公司净资产评估值31,850.00万元。

收益法与成本法的评估结果比较接近，收益法在对未来收益预测过程中有的事项具有不确定性，鉴于本次评估目的为企业股权转让，建议以成本法评估结果作为本次股权转让的价值参考较为合适。以成本法评估结果，北京耀辉置业有限公司净资产评估值为 **31,898.27** 万元。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

法定代表人或授权代表:王青华

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人: 刘芳

二〇〇七年十二月十二日

注册资产评估师

评估报告复核人: 何俊

北京耀辉置业有限公司

资产评估报告书

中和评报字（2007）第 V1064 号

（共三册 第一册）



中和资产评估有限公司

二〇〇七年十二月十二日



目 录

| | |
|-----------------------|----|
| 摘 要 | 2 |
| 一、委托方及资产占有方简介 | 5 |
| 二、 评估目的..... | 7 |
| 三、 评估范围和对象..... | 8 |
| 四、 评估基准日..... | 9 |
| 五、 评估原则..... | 9 |
| 六、 评估依据..... | 9 |
| 七、 评估方法..... | 11 |
| 八、 评估过程..... | 12 |
| 九、 评估结论..... | 15 |
| 十、 特别事项说明..... | 17 |
| 十一、 评估基准日期后重大事项 | 18 |
| 十二、 评估报告法律效力 | 19 |
| 十三、 其他重要事项说明 | 19 |
| 十四、 评估报告提出日期 | 20 |
| 资产评估报告书附报备查文件 | 21 |



北京耀辉置业有限公司 资产评估报告书

中和评报字（2007）第 V1064 号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受北京天鸿宝业房地产股份有限公司的委托,对北京天鸿宝业房地产股份有限公司拟将其持有北京耀辉置业有限公司的股权转让所涉及的北京耀辉置业有限公司的全部资产及负债进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、核实、市场调查与询证等必要的评估程序,主要采用重置成本法及收益法对企业净资产在 2007 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。评估结果有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下:

一、成本法评估结论

经评估,北京耀辉置业有限公司总资产账面价值为 123,820.06 万元,调整后账面值为 123,820.06 万元,评估价值为 153,005.53 万元,增值额为 29,185.47 万元,增值率为 23.57%;总负债账面价值为 121,107.26 万元,调整后账面值为 121,107.26 万元,评估价值为 121,107.26 万元,增值额为 0.00 万元,增值率为 0.00%;净资产账面价值为 2,712.80 万元,调整后账面值为 2,712.80 万元,净资产评



估价值为 31,898.27 万元，增值额为 29,185.47 万元，增值率为 1,075.84%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

北京耀辉置业有限公司
资产评估结果汇总表

评估基准日：2007 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

| 资产项目 | | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----------|----|------------|------------|------------|-----------|----------------|
| | | A | B | C | D=C-B | E=(C-B)/B×100% |
| 流动资产 | 1 | 123,151.48 | 123,151.48 | 152,244.77 | 29,093.29 | 23.62 |
| 长期投资 | 2 | | | | | |
| 固定资产 | 3 | 182.72 | 182.72 | 274.90 | 92.18 | 50.45 |
| 其中：建筑物 | 4 | | | | | |
| 机器设备 | 5 | 182.72 | 182.72 | 274.90 | 92.18 | 50.45 |
| 在建工程 | 6 | | | | | |
| 无形资产 | 7 | | | | | |
| 其中：土地使用权 | 8 | | | | | |
| 其他资产 | 9 | 485.86 | 485.86 | 485.86 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 10 | 123,820.06 | 123,820.06 | 153,005.53 | 29,185.47 | 23.57 |
| 流动负债 | 11 | 103,107.26 | 103,107.26 | 103,107.26 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 12 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 13 | 121,107.26 | 121,107.26 | 121,107.26 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 14 | 2,712.80 | 2,712.80 | 31,898.27 | 29,185.47 | 1,075.84 |

二、收益法评估结论

采用收益法对北京耀辉置业有限公司的整体企业价值进行了评估，在评估基准日 2007 年 10 月 31 日，北京耀辉置业有限公司的净资产评估值为 31,850.00 万元。

三、评估结论的分析与选择



本次评估采用成本法得出北京耀辉置业有限公司净资产评估值为 31,898.27 万元,采用收益法得出北京耀辉置业有限公司净资产评估值 31,850.00 万元。

收益法与成本法的评估结果比较接近,收益法在对未来收益预测过程中有的事项具有不确定性,鉴于本次评估目的为企业股权转让,建议以成本法评估结果作为本次股权转让的价值参考较为合适。以成本法评估结果,北京耀辉置业有限公司净资产评估值为 31,898.27 万元。

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

法定代表人或授权代表:王青华

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人:刘芳

二〇〇七年十二月十二日

注册资产评估师

评估报告复核人:何俊



北京耀辉置业有限公司 资产评估报告书

中和评报字（2007）第 V1064 号

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受北京天鸿宝业房地产股份有限公司的委托,对北京天鸿宝业房地产股份有限公司拟将其持有北京耀辉置业有限公司的股权转让所涉及的北京耀辉置业有限公司的全部资产及负债进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、核实、市场调查与询证等必要的评估程序,主要采用重置成本法及收益法对企业净资产在 2007 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。评估结果有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下:

一、委托方及资产占有方简介

委托方:北京天鸿宝业房地产股份有限公司

资产占有方:北京耀辉置业有限公司

(一)委托方北京天鸿宝业房地产股份有限公司简介

法定地址:北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层

公司营业执照注册号码: 1100001502073

法定代表人:杨文侃

天鸿宝业主要从事房地产开发,在国内开发项目的规模与地域均不受



限制，上海证券交易所上市。开发建设了回龙观龙华园、恩济庄二区和曙光花园等项目。其中，曙光花园总规划占地面积 115 公顷，绿化面积占 64.4%，总建筑面积 66 万平方米，是北京市实现绿化隔离带的第一个绿化试点项目，在建设部举办的“百龙杯”新户型时代全国精品户型设计夺标活动中荣获“优秀平面布局大奖”。

(二) 资产占有方北京耀辉置业有限公司(以下简称耀辉置业)简介
法定代表人: 巴峥嵘

注册地址: 北京市东城区东安门大街 55 号

成立日期: 2001 年 3 月 29 日

注册资本: 伍仟万元人民币

企业法人营业执照号: 1100001260421

企业类型: 有限责任公司(外商投资企业投资)

经营范围: 房地产开发(不含土地成片开发; 高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营; 大型主题公园的建设、经营); 销售自行开发后的商品房; 房地产信息咨询(除中介服务); 家居装饰。

2002 年 11 月 19 日, 经北京市工商行政管理局批准, 耀辉置业在北京市海淀区设立了分支机构: 北京耀辉置业有限公司海淀经销部(简称: “耀辉分公司”); 耀辉分公司单独核算, 单独纳税; 营业执照注册号: 1101081498190; 营业场所: 北京市海淀区万寿路街道房管一公司宿舍平房; 负责人: 李泽青。

耀辉置业目前的股权结构为: 北京天鸿宝业房地产股份有限公司



出资 3,100 万元，占 62%；北京王府世纪发展有限公司出资 1,900 万元，占 38%。

耀辉置业目前主要开发的项目有耀辉国际城项目及吴家场住宅小区。

耀辉国际城项目位于朝阳区建国路与西大望路十字路口东南角，西临规划中的财富大道——大望路，北临长安街沿线建国路，与华贸中心相望。项目规划建设用地面积 26858.7 平方米，规划总建筑面积 247646.3 平方米，其中地上建筑面积 174722.5 平方米，地下建筑面积 72923.8 平方米。该项目规划建成集酒店服务式公寓、豪华公寓、商业于一体的建筑综合体。目前已经取得了《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，已经于 2006 年 2 月 18 日开工，目前处在结构施工阶段，预计 2009 年底全部竣工。

吴家场住宅小区项目位于海淀区玉渊潭乡靛厂吴家场，西三环与西四环之间，由耀辉分公司开发，2003 年 10 月开盘，吴家场住宅小区由三幢塔楼，一幢板式住宅及一幢公建楼组成，目前除部分公建（商业及配套车库）外，均已售完，未售总面积 9366.17 平方米。

二、 评估目的

北京天鸿宝业房地产股份有限公司拟将其持有北京耀辉置业有限公司的股权转让，需要对所涉及的北京耀辉置业有限公司全部资产及负债进行评估，以确定其在评估基准日 2007 年 10 月 31 日的价值，为股



权转让提供价值依据。

根据本次评估目的和委估资产的特点，选取的评估价值类型是市场价值，市场价值是指自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

三、 评估范围和对象

本次评估的资产范围是北京耀辉置业有限公司的全部资产及负债。资产总额 1,238,200,621.00 元，其中：流动资产 1,231,514,848.03 元，固定资产 1,827,181.09 元，其他资产 4,858,591.88 元；负债总额 1,211,072,640.60 元，其中流动负债 1,031,072,640.60 元，非流动负债 180,000,000.00 元；净资产 27,127,980.40 元。

北京耀辉置业有限公司 2007 年 10 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 | 科目名称 | 账面价值 |
|-----------|------------------|-----------|------------------|
| 一、流动资产合计 | 1,231,514,848.03 | 四、流动负债合计 | 1,031,072,640.60 |
| 货币资金 | 29,244,262.51 | 应付账款 | 27,558,434.51 |
| 预付款项 | 353,444,392.14 | 预收款项 | 25,813.20 |
| 其他应收款 | 20,981,927.61 | 应付职工薪酬 | 826,301.27 |
| 存货 | 827,842,846.04 | 应交税费 | 5,120,800.13 |
| 其他流动资产 | 1,419.73 | 应付利息 | 972,000.00 |
| 二、非流动资产合计 | 6,685,772.97 | 其他应付款 | 996,569,291.49 |
| 固定资产 | 1,827,181.09 | 五、非流动负债合计 | 180,000,000.00 |
| 递延所得税资产 | 4,858,591.88 | 长期借款 | 180,000,000.00 |
| | | 六、负债总计 | 1,211,072,640.60 |
| 三、资产总计 | 1,238,200,621.00 | 七、净资产 | 27,127,980.40 |



以上评估范围与资产占有方所申报评估的资产范围一致，并经岳华会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见的审计报告。

四、 评估基准日

本报告的评估基准日是 2007 年 10 月 31 日。

企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。评估基准日期的确定是因为该日期为耀辉置业的会计报表结算日，考虑企业会计核算、会计资料的完整性等因素，同时也是委托方经营决策的需要。

五、 评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循企业持续经营资产继续使用原则、替代原则和公开市场原则。

六、 评估依据

行为依据:

中和资产评估有限公司与北京天鸿宝业房地产股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。



法规依据:

- (一) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);
- (二) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- (三) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1996]23 号《关于转发<资产评估操作规范意见(试行)>的通知》;
- (四) 财政部财评字[1999]91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知;
- (五) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;
- (六) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (七) 《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;
- (八) 《企业价值评估指导意见(试行)》中评协[2004]134 号;
- (九) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- (十) 《资产评估准则—基本准则》;
- (十一) 《资产评估职业道德准则—基本准则》;
- (十二) 新的《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- (十三) 《中华人民共和国城市房地产管理法》。

产权依据:

- (一) 资产占有方提供的土地使用权证;
- (二) 资产占有方提供的规划许可证;
- (三) 资产占有方提供的车辆行驶证;
- (四) 资产占有方提供的相关权属证明、批文及有关证明材料。



取价依据:

- (一) 委托方提供的相关权属证明、批文及有关证明材料;
- (二) 国经贸经[1997]456号文颁布的《汽车报废标准》;
- (三) 国经贸资源[2000]1202号文件《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
- (四) 《全国国产及进口汽车报价》(2007年10月);
- (五) 《全国办公设备及家用电器报价》(2007年10月);
- (六) 公司提供的会计报表、订购合同及发票等财务资料;
- (七) 评估人员收集的当地市场价格信息及市场调查资料;
- (八) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

七、 评估方法

本次评估采用成本法及收益法, 具体的评估方法如下:

成本法

(一) 流动资产: 本次评估将其分为以下几类, 采用不同的评估方法分别进行评估:

1、 货币类流动资产: 包括现金、银行存款, 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、 债权类流动资产: 包括预付账款、其他应收款, 主要是在清查核实其账面余额的基础上, 扣除估计可能形成的坏账损失后来确定评估值;

3、 实物类流动资产: 全部为存货-房地产开发成本。本次评估的存货全部核算的是开发项目的成本支出, 对于耀辉国际城项目, 评估



人员在核实其成本的基础上，采用剩余法进行评估，预测项目建成后的销售收入扣减续建成本、销售费用、管理费用、销售税金及附加等后的余额，将其折现确定其评估值。对吴家场住宅小区项目根据剩余物业的合同金额及市场价值预测销售收入后，扣减销售税费等确定评估值。

（二）机器设备：主要采用重置成本法进行评估；

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

（三）负债：负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

收益法

耀辉公司财务核算相对规范，资产经营和财务数据资料可信度高，其最近几年经营状况稳定，未来收益和风险可以预测。根据《企业价值评估指导意见》，按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）评估耀辉公司的公平市场价值。

由于耀辉公司是个项目公司，经与公司高层管理人员访谈了解到，该公司除了现有项目外无其他储备用地及新的战略发展规划，故对耀辉公司的预期收益及收益期限的预测仅依据目前现有的项目，建立收益现值法评估定价模型；确定折现率，估算委估对象的价值。

八、 评估过程

评估人员于 2007 年 11 月 26 日至 2007 年 12 月 12 日对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）前期准备工作



接受委托方委托后，根据评估目的和评估范围，首先制定资产评估工作计划及方案，向耀辉置业布置并辅导填报资产评估申报表，协助其进行资产申报工作，同时收集资产评估所需的各种文件资料。

（二）资产清查

听取耀辉置业管理人员对企业情况及待评估资产历史和现状的介绍；对耀辉置业填报的资产评估申报表进行复核，并与其有关财务记录数据进行核实；根据固定资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，对资产状况进行勘查和记录；向耀辉置业相关资产管理人员了解资产管理、运行和经营状况；查阅产权证明文件、购置合同、以及有关往来账目、发票等财会资料，实地察看设备运行状况、维修记录等有关资料。

根据北京耀辉置业有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2007年11月27日至2007年12月4日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取北京耀辉置业有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1、对机器设备的清查

对企业申报的电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解



设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

2、对存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关建造合同等原始会计资料；对开发项目的相关审批证明进行了查验，对支出进行了账实核对，对开发项目现场进行了实地勘察。

3、对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

（三）评定估算

根据本次评估目的以及各类资产的实际状况和特点，确定采用重置成本法及收益法进行评估。评估人员进行了必要的市场调查、询价，搜集各项资产的相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以现行市场价格或造价标准确定重置成本，在清查核实及现场勘察鉴定的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

在采用收益法评估时，评估人员通过与企业管理层的访谈、收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行了量化分析，最终确定了企业价值。



(四) 评估汇总及报告

根据评估小组对各项资产的初步评估结果，按照《资产评估操作规范意见》及财政部财评字[1999]91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明，经内部三级复核后向委托方提交评估报告草稿，并征求委托方意见。经其确认无误后，提交正式资产评估报告书。

九、 评估结论

(一) 成本法评估结论

经评估，北京耀辉置业有限公司总资产账面价值为 123,820.06 万元，调整后账面值为 123,820.06 万元，评估价值为 153,005.53 万元，增值额为 29,185.47 万元，增值率为 23.57%；总负债账面价值为 121,107.26 万元，调整后账面值为 121,107.26 万元，评估价值为 121,107.26 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 2,712.80 万元，调整后账面值为 2,712.80 万元，净资产评估价值为 31,898.27 万元，增值额为 29,185.47 万元，增值率为 1,075.84%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

北京耀辉置业有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

| 资产项目 | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------|------|--------|------|-------|----------------|
| | A | B | C | D=C-B | E=(C-B)/B×100% |
| | | | | | |



| | | | | | | |
|----------|----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 流动资产 | 1 | 123,151.48 | 123,151.48 | 152,244.77 | 29,093.29 | 23.62 |
| 长期投资 | 2 | | | | | |
| 固定资产 | 3 | 182.72 | 182.72 | 274.90 | 92.18 | 50.45 |
| 其中：建筑物 | 4 | | | | | |
| 机器设备 | 5 | 182.72 | 182.72 | 274.90 | 92.18 | 50.45 |
| 在建工程 | 6 | | | | | |
| 无形资产 | 7 | | | | | |
| 其中：土地使用权 | 8 | | | | | |
| 其他资产 | 9 | 485.86 | 485.86 | 485.86 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 10 | 123,820.06 | 123,820.06 | 153,005.53 | 29,185.47 | 23.57 |
| 流动负债 | 11 | 103,107.26 | 103,107.26 | 103,107.26 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 12 | 18,000.00 | 18,000.00 | 18,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 13 | 121,107.26 | 121,107.26 | 121,107.26 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 14 | 2,712.80 | 2,712.80 | 31,898.27 | 29,185.47 | 1,075.84 |

(二) 收益法评估结论

采用收益法对北京耀辉置业有限公司的净资产进行了评估，在评估基准日 2007 年 10 月 31 日，北京耀辉置业有限公司的净资产价值为 30,850.00 万元。

(三) 评估结论的分析与选择

本次评估采用成本法得出北京耀辉置业有限公司净资产评估值为 31,898.27 万元，采用收益法得出北京耀辉置业有限公司净资产评估值为 30,850.00 万元。

收益法与成本法的评估结果比较接近，收益法在对未来收益预测过程中有的事项具有不确定性，鉴于本次评估目的为企业股权转让，建议以成本法评估结果作为本次股权转让的价值参考较为合适。以成本法评估结果，北京耀辉置业有限公司净资产评估值为 31,898.27 万元。



十、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

(一) 评估基准日的会计报表业经岳华会计师事务所有限责任公司审计，并出具了无保留意见的审计报告(报告文号：岳总审字[2007]第 A1516 号)。本次评估的账面值为经审计后的数值。

(二) 耀辉国际城项目的土地使用权证的面积为 26811.72 平方米，建设用地规划许可证的用地面积为 26814.612 平方米，据企业介绍，由于与周边单位的用地界址纠纷，造成土地使用权证面积与规划许可证面积不符，提醒报告使用者注意。

(三) 耀辉国际城项目尚未取得商品房预售许可证，该项目目前的实际初测面积超出了规划面积，可能涉及补批规划手续及补交土地出让金等事宜，由于上述事宜存在不确定性，本次评估中未予考虑，评估时采用的是规划面积，提请报告使用者注意。

(四) 根据北京王府世纪发展有限公司与北京天鸿宝业房地产股份有限公司签订的《耀辉国际城项目合作协议》及补充协议等，双方约定耀辉国际城项目中按成本价分配给北京王府世纪发展有限公司部分物业，总建筑面积约 17555 平方米，包括北楼 40-42 层办公用房、1#2#王府公寓、南楼公寓部分面积及地下车位 51 个，评估时按照企业提供的数据分析估算出成本价，可能会与将来的实际结算金额有所差



异。

（五）吴家场住宅小区项目为耀辉置业海淀分公司的开发项目，评估人员通过北京市建委网站查询，该项目预售许可证号为京房售证字（2003）233号及京房售证字（2004）147号，预售许可的期限已到期，该项目楼栋需申请办理初始登记，取得房屋所有权证后，方可现房销售，企业未提供房屋所有权证。

（六）本次评估中对耀辉国际城项目未来收益的预测是在国家宏观经济政策及房地产市场状况不发生异常变化的前提下做出的，扣除的后续开发成本主要是依据委托方提供的成本预测、工程概算和施工合同等资料，由于该工程尚未竣工，最终后续开发成本以竣工结算为准，扣除的后续开发成本可能与实际发生额有一定差异，特提醒报告使用者注意。

（七）本公司对耀辉置业的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，耀辉置业对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十一、评估基准日期后重大事项

自评估基准日至报告出具日之间，评估人员未发现重大事项。



十二、 评估报告法律效力

本评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用，本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，任何人不得随意向他人提供或公开。

评估结果为 2007 年 10 月 31 日的评估价值，其资产发生变动以及账务处理问题须按评估和财务有关制度规定办理，超过 2008 年 10 月 30 日该评估结果无效。

评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内以正常、合理、合法的持续经营为假设前提，根据公开市场原则确定的市场价值。

上述假设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其评估价格的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。当前述假设前提及评估条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十三、 其他重要事项说明

（一）本项评估是在独立、公正、科学、客观的原则下作出的，除正常资产评估委托关系外，本公司及参加评估工作的人员与此次资产评估的委托方及资产占有方无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德的规范。

（二）本报告的“评估结论”是指在本报告所列明的评估目的、价值类型、评估方法和评估前提假设下，提出的价值意见，是对 2007



年 10 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负责任。

（三）本公司评估师对被评估资产的法律事项包括其权属或抵押、担保情况进行了查询，但并没有表明评估师业已超出执业范围对其产权状况的界定和确认发表过任何法律意见。如被评估资产因产权问题、抵押或担保事项在评估基准日后发生任何法律纠纷，本公司不承担责任。

（四）本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文共同发生法律效力。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期：二〇〇七年十二月十二日。

法定代表人或授权代表:王青华

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人：刘芳

二〇〇七年十二月十二日

注册资产评估师

评估报告复核人：何俊



资产评估报告书附报备查文件

- 附件一：委托方及资产占有方营业执照复印件；
- 附件二：资产占有方评估基准日审计报告及会计报表；
- 附件三：资产占有方土地使用权证复印件；
- 附件四：资产占有方建设用地规划许可证复印件；
- 附件五：资产占有方建设工程规划许可证复印件；
- 附件六：资产占有方施工许可证复印件；
- 附件七：资产占有方车辆行驶证复印件；
- 附件八：委托方及资产占有方承诺函；
- 附件九：中和资产评估有限公司承诺函；
- 附件十：中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十一：中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十二：中和资产评估有限公司评估人员名单；
- 附件十三：中和资产评估公司签字评估师资格证书复印件；
- 附件十四：法定代表人授权书。