

海虹企业（控股）股份有限公司拟转让北京威邦物业管理有限公司股权

所涉及的北京威邦物业管理有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2015]第5014号

中水致远资产评估有限公司

二〇一五年十一月四日

目 录

注册资产评估师声明	2
摘 要	3
正 文	5
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	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	12
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	29
资产评估报告附件	31

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及负债清单由委托方、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，正确理解和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任何偏见。

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核对，并对已经发现的问题进行了如实披露，但本报告不能作为权属证明文件。

五、本报告评估结论系本评估机构和评估专业人员遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日市场价值进行分析、估算并发表的专业估值意见；但本报告的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。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影响，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限制条件及特别事项说明等对评估结论的影响。

海虹企业（控股）股份有限公司拟转让北京威邦物业管理有限公司股权
所涉及的北京威邦物业管理有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2015]第 5014 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司受海虹企业（控股）股份有限公司的委托，对海虹企业（控股）股份有限公司拟转让北京威邦物业管理有限公司股权之经济行为所涉及的北京威邦物业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：评定估算北京威邦物业管理有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为海虹企业（控股）股份有限公司拟转让北京威邦物业管理有限公司股权提供价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象为北京威邦物业管理有限公司股东全部权益，评估范围为北京威邦物业管理有限公司于评估基准日经审计的资产负债表所载明的全部资产及负债，于评估基准日 2015 年 9 月 30 日经审计的资产总额为 5,905.45 万元，负债价值 592.33 万元，净资产价值 5,313.12 万元，具体包括流动资产、非流动资产及流动负债。

以上企业申报账面值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2015]006488 号）。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2015 年 9 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法（成本法）。

六、评估结论：经采用资产基础法（成本法）评估，在本报告假

设条件下，于评估基准日 2015 年 9 月 30 日，北京威邦物业管理有限公司的资产总额账面值 5,905.45 万元，评估值 17,717.95 万元，增值额 11,812.50 万元，增值率 200.03%；负债总额账面值 592.33 万元，评估值 592.33 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 5,313.12 万元，评估值 17,125.62 万元，增值额 11,812.50 万元，增值率 222.33%。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产合计	1	1,971.84	1,971.84	-	-
非流动资产合计	2	3,933.60	15,746.11	11,812.50	300.30
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	1,792.69	-	-1,792.69	-100.00
固定资产	5	2,082.19	15,746.11	13,663.91	656.23
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	58.73	-	-58.73	-100.00
其中：无形资产- 土地使用权	8	58.73	-	-58.73	-100.00
其他非流动资产	9	-	-	-	-
资产总计	10	5,905.45	17,717.95	11,812.50	200.03
流动负债	11	592.33	592.33	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	592.33	592.33	-	-
净资产	14	5,313.12	17,125.62	11,812.50	222.33

七、评估报告使用有效期：根据有关规定，本报告有效使用期为一年，即自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日期间有效。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文中的特别事项说明对评估结论的影响。

本评估结论仅为报告所约定的评估目的服务，因报告使用者使用不当造成的后果，评估机构及签字注册资产评估师不承担相关责任。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

海虹企业（控股）股份有限公司拟转让北京威邦物业管理有限公司股权
所涉及的北京威邦物业管理有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2015]第 5014 号

正 文

海虹企业（控股）股份有限公司：

中水致远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，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对海虹企业（控股）股份有限公司拟转让北京威邦物业管理有限公司股权之经济行为所涉及的北京威邦物业管理有限公司的股东全部权益在评估基准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

本次委托方为海虹企业（控股）股份有限公司，被评估单位为北京威邦物业管理有限公司。

（一）委托方简介

1、【工商登记】：

名称：海虹企业（控股）股份有限公司(以下简称“海虹控股股份公司”)

营业执照注册号：460000000134920

住所：海口市文华路 18 号文华大酒店七层

法定代表人姓名：康健

注册资本：人民币捌亿玖仟捌佰捌拾贰万贰仟贰佰零肆元

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1987年08月28日

营业期限：1987年08月28日至长期

经营范围：资产管理（不含金融资产）；投资策划咨询服务；化纤品、纺织品、服装的生产、销售；旅游资源开发；电子商务网络经营；网络信息服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务）；网络工程项目投资；网络工程设计、安装、维护；计算开发及转让；网络软、硬件及配套设备、元器件、图书的销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）

（二）被评估单位简介

1、【工商登记】：

名称：北京威邦物业管理有限公司

营业执照注册号：110000005076384

住所：北京市朝阳区西坝河西里甲18号

法定代表人姓名：上官永强

注册资本：人民币捌仟万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1996年06月25日

营业期限：1996年06月25日至2016年06月25日

经营范围：一般经营项目无。

一般经营项目：销售百货、针纺织品、土产品、医疗器械、五金交电、电子计算机及外部设备、工艺美术品、制冷空调设备、机械电器设备、建筑材料、装修材料、化工产品；技术开发、技术咨询、技

术服务；投资咨询；房地产信息咨询；接受委托从事物业管理（含出租写字间）。

2、【公司概况及股权变更情况】：

北京威邦物业管理有限公司（以下简称“威邦物业公司”）前身为北京广恒通经贸有限公司，系经北京工商行政管理局批准，由中海恒实业发展有限公司和中国通和经济开发中心共同出资组建的有限责任公司，并于1996年6月25日取得企业法人营业执照。公司注册资本1,000万元，其中中海恒实业发展有限公司出资800万元，占注册资本的80%；中国通和经济开发中心出资200万元，占注册资本的20%。

1997年6月18日北京广恒通经贸有限公司广恒通董字（97）001公司董事会决议决定将公司名称更名为“北京威邦物业管理有限公司”。

1997年9月12日北京威邦物业管理有限公司增资7000万元，全部由中海恒实业发展有限公司投入，其中以实物方式出资6524.52万元，货币资金出资475.48万元。增资后中海恒实业发展有限公司出资7800万元，占注册资本97.5%；中国通和经济开发中心出资200万元，占注册资本的2.50%。

1997年10月5日中海恒实业发展有限公司将其48.75%的股权转让给海南海虹企业（控股）股份公司，变更后中海恒实业发展有限公司出资3900万元，占注册资本48.75%；海南海虹企业（控股）股份公司出资3900万元，占注册资本48.75%；中国通和经济开发中心出资200万元，占注册资本的2.50%。

2004年7月2日北京威邦物业管理有限公司第二届第六次股东会议审议并通过如下决议：1)公司股东海南海虹企业（控股）股份公司更名为海虹企业（控股）股份有限公司；2)同意增加新股东海南海虹资产管理有限公司；3)同意股东中海恒实业发展有限公司将其48.75%

的股权中的 17.5%转让给海南海虹资产管理有限公司；4) 同意股东中海恒实业发展有限公司将其 48.75%的股权中的 31.25%转让给海南海虹企业（控股）股份公司。变更后海南海虹企业（控股）股份公司持有威邦物业公司 80%股份，海南海虹资产管理有限公司持有威邦物业公司 17.5%股份，中国通和经济开发中心持有威邦物业公司 2.50%股份。

威邦物业公司现将公司所有的房屋部分出租给相关关联方使用，收入来源为房租，无其他经营业务。

3、【近三年来财务、经营状况】：

单位：人民币万元

近三年来资产负债情况表				
项 目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动资产	1,971.84	1,845.82	2,099.12	31,763.56
非流动资产	3,933.60	4,148.07	3,877.77	3,916.44
其中：长期股权投资				
投资性房地产	1,792.69	903.41	1,493.57	2,235.31
固定资产	2,082.19	3,157.20	2,116.09	1,630.02
在建工程	-	-	199.42	-
无形资产	58.73	87.46	68.69	51.11
资产总计	5,905.45	5,993.89	5,976.89	7,092.79
流动负债	592.33	451.71	134.45	1,190.82
非流动负债				
负债总计	592.33	451.71	134.45	1,190.82
净资产（所有者权益）	5,313.12	5,542.18	5,842.44	5,901.98
近三年来损益状况表				
项 目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	222.41	220.13	443.95	410.82
二、营业利润	-217.93	-300.26	-59.54	-97.33
三、利润总额	-217.93	-300.26	-59.54	-109.46
四、净利润	-217.93	-300.26	-59.54	-109.46
审计单位	大华会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计报告号	大华审字 [2015]006488号	总公司审计，子公司未出具独立审计报告		

4、【企业执行的主要会计政策】：

自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》，在此基础上编制财务报表，会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日，以人民币为记账本位币，采用权责发生制，以历史成本为计价原则。

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产按其成本作为入账价值，对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产按成本进行初始计量，固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。

公司主要税种和税率分别为：营业税，税率 5%；城市维护建设税，税率 7%；教育费附加，税率 3%；地方教育附加，税率 2%；企业所得税，税率 25%。

（二）【委托方及被评估单位之间的关系】：

委托方为被评估单位的投资方，为其控股股东。

（三）委托方、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委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方及评估公司的相关监管机构。

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

评估目的是评定估算北京威邦物业管理有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为海虹企业（控股）股份有限公司拟转让北京威邦物业管理有限公司股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为北京威邦物业管理有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围内资产基本情况

本项目评估范围为北京威邦物业管理有限公司于评估基准日的全部资产及负债。于评估基准日2015年9月30日经审计的资产总额为2015年9月30日经审计的资产总额为5,905.45万元，负债价值592.33万元，净资产价值5,313.12万元，具体包括流动资产（货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款）、非流动资产（投资性房地产、固定资产、无形资产）及流动负债（应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）。

截止2015年9月30日，纳入本次评估范围的北京威邦物业管理有限公司全部资产和负债账面情况如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	19,718,423.74
2	货币资金	765,326.66
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	2,078,676.00
6	预付款项	95,495.07
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	16,778,926.01
10	存货	-
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	-
13	二、非流动资产合计	39,336,047.98
14	可供出售金融资产	-
15	持有至到期投资	-
16	长期应收款	-
17	长期股权投资	-
18	投资性房地产	17,926,853.13

19	固定资产	20,821,944.85
20	在建工程	-
21	工程物资	-
22	固定资产清理	-
23	生产性生物资产	-
24	油气资产	-
25	无形资产	587,250.00
26	开发支出	-
27	商誉	-
28	长期待摊费用	-
29	递延所得税资产	-
30	其他非流动资产	-
31	三、资产总计	59,054,471.72
32		
33	四、流动负债合计	5,923,260.24
34	短期借款	-
35	交易性金融负债	-
36	应付票据	-
37	应付账款	-
38	预收款项	-
39	应付职工薪酬	371,413.61
40	应交税费	128,307.81
41	应付利息	-
42	应付股利	-
43	其他应付款	5,423,538.82
44	一年内到期的非流动负债	-
45	其他流动负债	-
46	五、非流动负债合计	-
47	长期借款	-
48	应付债券	-
49	长期应付款	-
50	专项应付款	-
51	预计负债	-
52	递延所得税负债	-
53	其他非流动负债	-
54		
55	六、负债总计	5,923,260.24
56		
57	七、净资产	53,131,211.48

以上企业申报账面值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2015]006488

号)。

纳入评估范围的全部资产和负债与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。本公司已要求企业申报其所拥有的所有资产及负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。

(三) 评估范围内主要资产情况

本项目评估范围为北京威邦物业管理有限公司于评估基准日经审计的资产负债表所载明的全部资产及负债。

评估的具体范围以北京威邦物业管理有限公司申报的全部资产及负债清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

纳入本次评估范围的实物性资产为投资性房地产及固定资产。投资性房地产主要为出租的房屋及其占用的土地使用权，固定资产为建筑物类及设备类资产。具体资产及情况如下：

1、投资性房地产及建筑物。

威邦物业公司共拥有 1 栋位于北京市朝阳区西坝河西里甲 18 号的四层房屋，建筑面积共计 4,398.90 平方米，房屋建成于 1997 年 8 月，现作为商业办公用房，部分出租，部分自用；威邦物业公司拥有一宗土地，证载土地面积为 1715.57 平方米，为拥有的北京市朝阳区西坝河西里甲 18 号房屋所占用的土地。截止评估基准日，威邦物业公司提供的出租合同中载明出租给关联方的房屋面积共计 2026 平方米，企业按出租房屋面积占房屋总面积的比例进行分摊，将分摊的房屋及土地使用权账面价值计入投资性房地产科目核算，其余部分分别在建筑物及无形资产—土地使用权中核算。房屋及土地使用权资产均已取得了权属证，状况一般。

2、设备类资产：包括车辆和电子设备。

(1) 车辆：纳入本次评估范围的车辆共 1 项，为奥德赛牌小型客车。车辆购置于 2012 年。车辆状况较好，正常使用。

(2) 电子设备：纳入本次评估范围的电子设备共 32 项，主要为空调、电脑、复印件、打印机、办公家具和吸尘器等，其中有 4 项设备已报废或盘亏。在用设备主要购置于 2012 年至 2014 年之间，近期购置设备状况较好，其他在用设备使用状况一般。

电子设备中 2 台电脑报废，购置于 2009 年；2 部手机及 1 台软水仪盘亏，手机分别购于 2009 年及 2010 年，软水仪购于 1998 年。

(四) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

本次企业申报账面记录的无形资产为土地使用权，为 1 宗土地，土地证号：京朝国用（2012 出）00329 号，用地性质为商业用地，坐落于北京市朝阳区西坝河西里甲 18 号；其原始入账价值 18,00,000.00 元，但部分已在投资性房地产中核算。截止评估基准日无形资产—土地使用权账面值 587,250.00 元。除了上述申报账面记录的无形资产外，无其他企业申报的账面未记录的无形资产情况。

(五) 评估范围内表外资产的类型、数量

本评估项目无评估范围内表外资产。

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

本评估项目无引用其他机构出具的报告结论的情况。

四、价值类型及定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

本项目评估基准日是2015年9月30日。该评估基准日是由委托方根据经济行为的需要确定的。

选择该评估基准日的理由是：与评估目的相近的会计期的月末，有利于评估工作的开展。该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

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

本次委托方未提供相关经济行为文件，仅与中水致远资产评估有限公司海南分公司签订了资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2. 《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修订）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日，中华人民共和国主席令第六十二号）；
4. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日，中华人民共和国主席令第四十二号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第471号）；
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》（国务院令 第55号）；
7. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
8. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
9. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；
10. 其他相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 财政部关于印发《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(财企[2004]20号)；
2. 《资产评估职业道德准则——独立性》（财企[2012]248号）；
3. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18号)；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号)；
5. 《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）。

（四）资产权属依据

1. 北京威邦物业管理有限公司营业执照等产权证明文件；
2. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的评估基准日大华审字 [2015]006488号《审计报告》；

3. 《国有土地使用证》、《房屋所有权证》；
4. 《机动车行驶证》；
5. 被评估单位提供的合同、购置资产的发票等文件资料；
6. 被评估单位提供的验资报告及其他资料；
7. 其他产权证明文件等。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》2011年11月第1版（机械工业出版社）；
2. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
3. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
4. 评估资讯网；
5. 被评估单位提供的资产清查申报明细表；
6. 评估专业人员通过市场调查、询证、上网查询、现场勘察，以及查阅相关书刊资料等途径获取的相关评估依据等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及相关负债。根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定，评估主要方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估

企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

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。

(二)评估方法的选择

根据《资产评估准则——基本准则》，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。资产评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法。

目前我国市场交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类资产交易市场并不发达，存在可比基础的类似资产交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，所以无法选用市场法进行评估；北京威邦物业管理有限公司近几年一直亏损，主营收入主要来源于租金，目前房屋均出租给关联方使用。威邦物业公司控股方海虹股份拟将威邦物业公司名下房地产作为海虹股份旗下关联方的北京办公基地，故威邦物业公司经营受投资方制约与影响。企业未提供未来收入成本的预测数据，且企业未来生产经营收益及相匹配的成本费用很难准确、合理预测，因此，本次未采用收益法对本

项目进行评估。

基于以上情况及现场收集的资料，根据收集到的相关资料，本次采用资产基础法（成本法）评估。

资产基础基本公式为：

股东全部权益（净资产）价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

(三) 资产基础法（成本法）中各类资产的具体评估方法应用

1、流动资产的评估

(1) 货币资金

对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点和对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估价值。

(2) 应收账款、预付款项、其他应收款

评估人员通过审核相关账簿及原始凭证，没有发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。本次评估在进行经济内容和账龄分析的基础上，参照审计计提坏账准备的方法确定评估风险损失，根据其可收回性或能够获得的权利确定评估值。同时坏账准备评估为零。

2、投资性房地产

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，本次对投资性房地产采用市场法在房屋建筑物中反映，投资性房地产评估值按零值列示。

3、房屋建筑物类固定资产的评估

根据《资产评估准则——不动产》，参考《房地产估价规范》，房地产评估的基本方法包括市场比较法、收益法、成本法等，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、

评估目的及委估房地产所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场比较法测算委估房地产。

市场比较法是将委估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估对象的客观合理市场价值的方法。

市场比较法的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{可比交易实例价值} \times A \times B \times C \times D$$

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

本次评估的房屋建筑物市场价值包括房屋及土地使用权的价值，为房地合一价。

4、设备类固定资产的评估

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等情况，本次主要采用成本法进行评估作价；对于绝版和停产的电子设备，则通过价格指数调整或类比法进行作价。设备类资产评估值基本计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

①重置成本的确定

A. 车辆重置成本的确定

根据车辆市场信息及网上信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及海南省当地相关部门的规定计取车辆购置税、牌照手续费等资本化费用，确定其重置成本：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{现行含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费} \\ &= \text{现行含税购价} \times [1 + 10\% / (1 + 17\%)] + \text{牌照手续费} \end{aligned}$$

式中：10%为车辆购置税税率，17%为增值税税率。

B. 电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。对于更新换代较快、购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，则通过价格指数调整或类比法进行作价。

②成新率的确定

A. 车辆成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中对使用年限规定和委估车辆的使用情况，确定其使用年限及规定行驶里程，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况打分计算勘察法成新率，加权平均计算综合成新率。

其中：

$$\text{年限法成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

综合成新率

$$= \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率}) \times 40\% + \text{勘察法成新率} \times 60\%$$

B. 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

对报废电子设备评估值按回收价确定，对盘亏电子设备评估值按零值确定。

5、无形资产—土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法及基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及评估目的等，选择适当的评估方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，本次对委估无形资产—土地使用权采用市场法在房屋建筑物中反映，无形资产—土地使用权评估值按零值列示。

6、负债的评估

本次被评估单位申报的负债为流动负债。

对各类负债，评估人员核对了账簿记录，查阅了相关资料，对大额应付款项进行了函证核实，以评估目的实现后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托方与注册资产

评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，决定我公司承接该评估业务后签订评估业务约定书。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，组织编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查。清查资产包括固定资产，清查内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导企业财务人员及其他相关人员在资产清查的基础上，按照评估机构的要求填报资产评估明细表及其它相关资料；
2. 要求委托方及被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；
3. 评估人员通过询问、核对、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等

相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、分析资料、专业报告等形式；

3. 注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成的资料。

4. 根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件

我们对评估范围内被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。

（六）评定估算

1. 成本法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，初步确定成本法的评估结果。

2. 对成本法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用成本法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托方就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由中水致远资产评估有限公司出具正式评估报告向委托方提交。

九、评估假设

（一）评估假设

1. 原地持续经营假设。该假设是假定委估资产以现有条件为基础，在原地持续经营下去。

2. 公开市场假设。该假设是假定参加交易各方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息和企业信息的机会和时间，以便对企业行为等做出理智的判断；并且各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

3. 资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托方和被评估单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此，评估工作是以委托方和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整性为假设前提。

若将来实际情况与上述假设前提条件产生出入时，将对评估结论产生影响，其影响的大小取决于实际情况与假设条件之间差异的大小。提请报告使用者在使用本报告应考虑上述假设可能存在的对评估结论的影响。

（二）评估限制条件

1. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

2. 评估报告仅供在报告前文明确的评估目的、并仅供委托方使用，评估报告的使用权归委托方所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对北京威邦物业管理有限公司的股东全部权益进行了评估。

经采用资产基础法（成本法）评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2015 年 9 月 30 日，北京威邦物业管理有限公司的资产总额账面值 5,905.45 万元，评估值 17,717.95 万元，增值额 11,812.50 万元，增值率 200.03%；负债总额账面值 592.33 万元，评估值 592.33 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 5,313.12 万元，评估值 17,125.62 万元，增值额 11,812.50 万元，增值率 222.33%。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产合计	1	1,971.84	1,971.84	-	-
非流动资产合计	2	3,933.60	15,746.11	11,812.50	300.30
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	1,792.69	-	-1,792.69	-100.00
固定资产	5	2,082.19	15,746.11	13,663.91	656.23
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	58.73	-	-58.73	-100.00
其中：无形资产- 土地使用权	8	58.73	-	-58.73	-100.00
其他非流动资产	9	-	-	-	-
资产总计	10	5,905.45	17,717.95	11,812.50	200.03
流动负债	11	592.33	592.33	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	592.33	592.33	-	-
净资产	14	5,313.12	17,125.62	11,812.50	222.33

（资产具体情况详见后附评估明细表）。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

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. 本次评估结论在委估资产原地续用假设前提条件下得出。

3. 北京威邦物业管理有限公司共拥有 1 栋位于北京市朝阳区西坝河西里甲 18 号的房屋，建筑面积共计 4,398.90 平方米，房屋建成于 1997 年 8 月，现作为商业办公用房，部分出租，部分自用；威邦物业公司拥有一宗土地，证载土地面积为 1715.57 平方米，为拥有的北京市朝阳区西坝河西里甲 18 号房屋所占用的土地。截止评估基准日，威邦物业公司提供的出租合同中载明出租给关联方的房屋面积共计 2026 平方米，企业按出租房屋面积占房屋总面积的比例进行分摊，将分摊的房屋及土地使用权账面价值计入投资性房地产科目核算，其余部分分别在建筑物及无形资产—土地使用权中核算。本次委估的投资性房地产及无形资产—土地使用权评估均在建筑物中考虑，对被评估单位所有的房屋及土地使用权按市场法评估房地合一价在建筑物评估值反映，投资性房地产及无形资产—土地使用权评估值以零值列示。对此，提请评估报告使用者关注。

4. 招商银行股份有限公司北京亚运村支行（以下称甲方）和海虹

企业（控股）股份有限公司北京分公司（以下称乙方）于 2012 年 8 月 28 日签订《授信协议》，甲方同意在 2012 年 8 月 28 日至 2015 年 7 月 31 日授信期间内向乙方提供人民币叁仟元的授信额度。为担保乙方在《授信协议》项下所欠甲方所有债务能得到及时足额偿还，威邦物业公司与招商银行股份有限公司北京分行在 2012 年 8 月 28 日签订《最高额抵押合同》，愿意以其所有的位于北京市朝阳区西坝河西里甲 18 号、建筑面积为 4,398.90 平方米的 4 层商业办公楼及房屋占有土地（面积 1715.57 平方米）作为抵押物，为上述《授信协议》项下的债务提供抵押担保。截止评估基准日，上述贷款已全部偿还，但抵押解除手续尚在办理中。至 2015 年 11 月 2 日抵押已解除。对此，提请评估报告使用者关注。

5. 本次申报的设备中有 4 项设备已报废或盘亏，其中：2 台电脑报废，购置于 2009 年；2 部手机及 1 台软水仪盘亏，手机分别购于 2009 年及 2010 年，软水仪购于 1998 年。本次对报废电子设备评估值按回收价确定，对盘亏电子设备评估值按零值确定。对此，提请评估报告使用者关注。

6. 本次评估未考虑建筑物类资产、设备类资产及土地使用权等资产评估增值部分不能在税前列支可能产生的税务问题对评估结论的影响，对此，提请评估报告使用者关注。

7. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他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发生变化时，评估结果一般会失效。

8. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9. 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。

10. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他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发生变化时，评估结果一般会失效。

11. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

12. 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。

13. 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。

14. 评估机构对评估基准日后市场情况的变化不承担任何责任，

亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

15. 本报告是在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的市场情况下出具的，以上评估值是本时点该评估对象的市场公允价值。

16. 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估结论是在关注产权并对发现的相关问题进行适当披露的情况下，以持续使用为前提条件；

(二) 本评估结论仅为本次评估所指向的评估目的服务，不得用于本评估目的之外的其他经济行为；

(三) 本报告书评估结论自评估基准日起有效期限为一年，有效期自 2015 年 9 月 30 日起至 2016 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为资产价值参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

(四) 本评估结论系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章，方可按照法律规定被合理使用；

(五) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的或上级主管部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不得随意向他人公开。

十三、评估报告日

本报告书形成时间为：2015 年 11 月 4 日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：肖力

注册资产评估师：冯刚

注册资产评估师：赖玉娥

注册资产评估师：尤瑞琳

中水致远资产评估有限公司

二〇一五年十一月四日

资产评估报告附件

1. 委托方《营业执照》复印件；
2. 被评估单位《营业执照》复印件；
3. 大华审字[2015]006488号《审计报告》复印件；
4. 房产证、土地证、车辆行驶证等复印件；
5. 委估资产部分照片；
6. 委托方及被评估单位承诺函；
7. 注册资产评估师承诺函；
8. 资产评估机构企业法人营业执照（复印件）；
9. 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
10. 签字注册资产评估师资格证书（复印件）；
11. 资产评估明细表。