

万方城镇投资发展股份有限公司拟转让持有的  
海南龙剑实业有限公司股权项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2015]第01-689号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一五年十二月十五日



## 目 录

声 明 .....	3
资产评估摘要 .....	4
正 文 .....	7
一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	21
十一、特别事项说明 .....	22
十二、评估报告使用限制说明 .....	24
十三、评估报告日 .....	25
附 件 .....	26

## 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，并对评估报告的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是由委托方、被评估企业填报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及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涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其法律权属资料进行查验，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。

# 万方城镇投资发展股份有限公司拟转让持有的 海南龙剑实业有限公司股权项目 资产评估摘要

北方亚事评报字[2015]第 01-689 号

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对万方城镇投资发展股份有限公司拟转让持有的海南龙剑实业有限公司股权事宜涉及的海南龙剑实业有限公司股东全部权益价值资产于 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估人员按照必要的评估程序，对委托范围内的资产和负债进行了必要的勘查核实，收集了相关资产的权属性法律文件和必要的财务数据，分析了海南龙剑实业有限公司目前的实际情况，对该公司截止 2015 年 9 月 30 日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估目的：评估海南龙剑实业有限公司于评估基准日 2015 年 9 月 30 日的股东全部权益价值，为万方城镇投资发展股份有限公司拟股权转让经济行为提供价值参考依据。

评估方法：资产基础法。

价值类型：市场价值。

评估结果：在评估基准日 2015 年 9 月 30 日持续经营前提下，龙剑实业公司评估前资产总额为 2,261.34 万元，负债总额为 1,568.33 万元，净资产为 693.01 万元；评估后资产总额为 11,684.36 万元，负债总额为 1,568.33 万元，净资产价值为 10,116.03 万元，评估增值 9,423.02 万元，增值率为 1,359.72%。详细内容见下表：



龙剑实业公司评估结果汇总表

单位：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	88.08	88.08		
2 非流动资产	2,173.26	11,596.28	9,423.02	433.59
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				
7 投资性房地产				
8 固定资产	21.82	25.86	4.04	18.52
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	2,151.44	11,570.42	9,418.98	437.80
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	2,261.34	11,684.36	9,423.02	416.70
21 流动负债	1,568.33	1,568.33		
22 非流动负债				
23 负债合计	1,568.33	1,568.33		
24 净资产（所有者权益）	693.01	10,116.03	9,423.02	1,359.72

本评估结论系在评估基准日对评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结果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值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和主管部门审查使用，评估报告的所有权归评估机构所有，除按规定报送有关政府管理部门或依据



法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

报告书所揭示的评估结论仅对委托方为本报告所列明的评估目的服务，不得用于其它目的。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2015 年 9 月 30 日起至 2016 年 9 月 29 日止。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，未发现需要特别说明的重大期后事项。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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。



# 万方城镇投资发展股份有限公司拟转让持有的 海南龙剑实业有限公司股权项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2015]第01-689号

## 正 文

万方城镇投资发展股份有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对万方城镇投资发展股份有限公司拟转让持有的海南龙剑实业有限公司股权事宜涉及的海南龙剑实业有限公司股东全部权益价值资产于2015年9月30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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为万方城镇投资发展股份有限公司，被评估单位为海南龙剑实业有限公司。

#### （一）委托方概况

企业名称：万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“万方发展”）

法定住所：辽宁省沈阳市和平区中华路126号

总部办公地址：北京市朝阳区曙光西里甲1号第三置业大厦A座30层

沈阳办公地址：沈阳市沈河区北站路59号财富中心E座2905室

股票代码：000683

法定代表人：张晖

注册资本：（人民币）叁亿零玖佰肆拾万元

公司类型：股份有限公司（上市公司）

主要经营范围：城市道路以及基础设施的建设及投资；给排水及管网建设及投资；城市燃气及管网投资；城市服务项目的建设及投资；城市旧城改造；城市开发建设和基础设施其他项目的建设及投资；项目投资及投资的项目管理，建筑材料批发及零售。

## （二）被评估单位概况

企业名称：海南龙剑实业有限公司（简称“龙剑实业公司”）

注册号：460000000081889

公司类型：有限责任公司

住 所：海口市滨海大道69号宝华海景大酒店十三楼1316房

法定代表人：杨超

注册资本：1340万元

成立日期：1999年3月31日

经营范围：金矿开采及矿产资源开发；矿产开采科技咨询服务；电子产品加工；金属材料、矿产品、化工产品及其原料（专营除外）、工艺品、建材、纸张、日用品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

### 1、历史沿革

经海南省工商局批准，龙剑实业于1999年3月31日在海南省海口注册成立，营业期限至2019年3月30日。公司类型为有限责任公司，注册资本1000万人民币，法定代表人为刘静敏，住所地为海口市海秀大道侨中里宇百公寓D-402室，经营范围为矿产资源开发（凭证经营），电子产品加工，水产品养殖，石油制品（凭证经营），金属材料，矿产品，化工品及其原料（专营除外），农副土特产品，工艺品，建材，纸张，日用品，矿产开采科技咨询服务。

龙剑实业于2001年4月30日通过股东会决议，决定增加注册资本人民币340万元，变更后的注册资本为人民币1340万元，股东及持股比例不变，且业已依法完



成了工商变更登记。变更后龙剑实业股东出资额及出资比例为：刘静敏出资1206万元，占投资额的90%，刘守明出资134万元，占投资额的10%。

2001年9月，刘静敏将其持有龙剑实业90%的股权部分转让给海南金脉投资有限公司、刘守明和朱小韡。转让后龙剑实业股东出资额及出资比例分别为：海南金脉投资集团有限公司出资348.4万元，占投资额的26%；刘静敏出资335万元，占出资额的25%；刘守明出资335万元，占出资额的25%；朱小韡出资321.6万元，占出资额的24%。

2001年12月，刘静敏、刘守明、朱小韡分别将其持有龙剑实业股权的10%转让给海南金脉投资有限公司。转让后龙剑实业股东出资额及出资比例为：海南金脉投资集团有限公司出资750.4万元，占投资额的56%；刘静敏出资201万元，占出资额的15%；刘守明出资201万元，占出资额的15%；朱小韡出资187.6万元，占出资额的14%。

2007年12月，刘静敏、刘守明和朱小韡将各自持有的全部股份转让给朱泽龙。转让后龙剑实业股东出资额及出资比例变更为：海南金脉投资集团有限公司出资750.4万元，占投资额的56%；朱泽龙出资589.6万元，占出资额的44%。

2010年2月，朱泽龙和海南金脉投资集团有限公司将各自持有的全部股份转让给朱成林。转让后龙剑实业股东出资额及出资比例为：朱成林出资1340万元，占100%。

2013年10月，朱成林将持有的51%股权转让给万方城镇投资发展股份有限公司。转让后龙剑实业股东出资额及出资比例为：万方城镇投资发展股份有限公司出资683.40万元，占51%；朱成林出资566.60万元，占49%。

## 2、龙剑实业公司近年财务及经营状况表

龙剑实业公司近年财务及经营情况表

单位：元

项目	2014年12月31日	2015年9月30日
总资产	22,887,007.75	22,613,373.98
负债合计	15,020,970.11	15,683,344.49
所有者权益合计	7,866,037.64	6,930,029.49
项目	2014年度	2015年1-9月
营业收入		
利润总额	-1,883,443.42	-936,008.15
净利润	-1,883,443.42	-936,008.15



注：以上财务数据2014年和2015年9月30日采用经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后出具的大信审字[2015]4-00371号报告中龙剑实业公司当期审计后的报表数据。

### 3、公司执行的会计政策

龙剑实业公司公司执行财政部2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制会计科目并进行会计核算。

#### （三）委托方与被评估单位的关系

委托方是被评估单位的控股股东。

#### （四）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以及按照国有资产管理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

评估海南龙剑实业有限公司于评估基准日 2015 年 9 月 30 日的股东全部权益价值，为万方城镇投资发展股份有限公司拟股权转让经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为龙剑实业公司于评估基准日2015年9月30日的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为龙剑实业公司于2015年9月30日的全部资产和负债。经审计的资产和负债情况如下表所示：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	880,787.20
2	货币资金	5,832.05
3	其他应收款	874,955.15
4	二、非流动资产合计	21,732,586.78
5	固定资产	218,186.78
6	无形资产	21,514,400.00
7	三、资产总计	22,613,373.98
8	四、流动负债合计	15,683,344.49
9	应付职工薪酬	454,419.19
10	应交税费	8,687.20
11	其他应付款	15,220,238.10
12	五、负债总计	15,683,344.49
13	六、净资产（所有者权益）	6,930,029.49

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

选择该评估基准日的理由是：

(一) 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;

(二) 该评估基准日为龙剑实业公司会计月末报表日, 也是审计报告的审计截止日, 便于评估机构充分利用企业现有的财务资料, 有利于评估工作的完成。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容:

### (一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28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六次会议修订);

2、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会《关于修改等五部法律的决定》修订);

3、其他相关法律、法规、通知文件等。

### (二) 准则依据

1、财政部财企[2004]20号批准发布的《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》(2004年2月25日发布, 2004年5月1日执行);

2、中国注册会计师协会会协[2003]18号《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》;

3、中评协[2011]227号关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知;

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, 2007年11月28日发布, 2008年7月1日起执行);

5、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知(中评协[2012]248号, 2012年12月28日发布, 2013年7月1日起执行);

6、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——利用专家工作》的通知(中评协[2012]248号, 2012年12月28日发布, 2013年7月1日起执行)。



### （三）经济行为依据

1、委托方与北京北方亚事资产评估有限责任公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

### （四）产权证明依据

- 1、委托方和被评估单位提供的企业法人营业执照、组织机构代码证复印件；
- 2、龙剑实业公司章程及最新一期验资报告；
- 3、龙剑实业公司申报的资产评估明细表；
- 4、龙剑实业公司提供的设备购置合同、发票等复印件；
- 5、委托方及被评估单位承诺函；
- 6、其它有关产权证明文件。

### （五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察及询证的相关资料；
- 2、银行对账单及相关函证回函；
- 3、评估人员向有关厂商的电话询价；
- 4、《2015年机电产品报价手册》及网上报价查询；
- 5、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

### （六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 3、其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》和《企业国有资产评估报告指南》，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，并分别说明评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。

本次评估目的是对海南龙剑实业有限公司于评估基准日的股东全部权益价值

进行评估，为海南龙剑实业有限公司拟进行股份制改造提供价值参考依据。

企业整体资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法即资产基础法，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评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与龙剑实业公司企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。龙剑实业自成立即着手于昌江县王下金矿区的探矿工作，截止目前，除小部分探矿转采矿外，其余大部分仍处于探矿勘查阶段，近几年来连续亏损，无法预计未来投产时间和业务收入及相关成本费用等数据，为此，已不具备采用收益法评估的条件。由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法。

## （二）资产基础法的评估方法说明

### 1、流动资产的评估

龙剑实业公司申报的流动资产包括货币资金和其他应收款，评估说明如下：

#### 1.1 货币资金

货币资金为银行存款。

评估人员根据龙剑实业公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并根据龙剑实业公司银行存款情况进行了询证，根据询证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，核实结果与申报资料一致，涉及的未达款项，公司财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。

本次评估以核实后账面值确定评估值。

#### 1.2 其他应收款

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的



评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容。在查阅了其他应收款明细分类账的基础上，逐笔核实了款项涉及到的合同、凭据及凭证等。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。

## 2、固定资产-房屋建筑物类资产的评估

本次房屋建筑物类资产的评估采用重置成本法。

由于委估建筑物全部是简易构筑物且无预决算等资料，本次评估根据类似建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

### （1）重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### 1) 建筑工程造价计算

对建（构）筑物以现场核实和类似工程决算书及施工图中的工程量为准，按照套用《海南省建筑工程综合定额》（2005年）和《海口市建设工程造价信息》（2015年第3期，双月刊）及相应的费用定额计算工程建安造价。

建筑工程造价=工程直接费+其他直接费+间接费+利润+税金

#### 2) 前期及其他费用的确定

#### 3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利息×50%

## (2) 成新率

在本次评估过程中，按照房屋建筑物的经济寿命、现场勘察情况以及矿山的  
服务年限预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

## (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### 3. 固定资产-设备类资产的评估

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  
的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### (1) 机器设备及电子设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成  
本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实  
施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包  
括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂  
行条例》（国务院令 第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财  
政部、国家税务总局令 第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。由于被评估单  
位是增值税小规模纳税人，因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时不考  
虑扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

评估范围内的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。

#### ① 设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设  
备，以市场价确定其购置价。

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2015 机电产品报价手册》等资料及  
网上询价来确定其购置价。

## ②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

## ③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

## ④其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。由于被评估单位纳入评估范围内的机器设备数量较少，且金额不大，故本次评估不再考虑其他费用，即其他费用为零。

## ⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，根据各类设备不同，按此次评估基准日贷款利率、建设工期计算，资金成本按均匀投入计取。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

## (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 4、无形资产的评估

无形资产核算内容为龙剑实业取得的海南龙剑实业有限公司昌江县王下金矿



区采矿权（采矿许可证证号为 C4600002009054110019554）和海南省昌江县王下金矿区岩金地质详查探矿权（勘查许可证证号为 T46120080402006812）所发生的相关费用。根据委托方对本次评估工作的安排，该采矿权和探矿权由万方发展另行委托本公司单独出具矿业权评估报告。评估人员在对矿业权评估报告的价值定义、评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行核实的基础上，直接汇总了矿业权评估机构所出的矿业权评估报告的数据。采矿权和探矿权的具体评估过程、评估方法的详细情况，详见北京北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的文号为北方亚事矿评报[2015]033 号采矿权评估报告和北方亚事矿评报[2015]034 号探矿权评估报告。

#### 5、负债的评估

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以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评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受万方城镇投资发展股份有限公司的委托，评估海南龙剑实业有限公司于评估基准日 2015 年 9 月 30 日的股东全部权益价值，为万方城镇投资发展股份有限公司拟股权转让提供价值参考依据。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债于 2015 年 12 月 1 日至 5 日进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对海南龙剑实业有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

#### （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、被评估单位和委托方以外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；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，并由评估机构决定承接该评估业务。

## （三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织注册资产评估师编制了评估计划。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

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方或者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；

注册资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，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；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

## （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：

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；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

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。

## （六）评定估算

资产基础法评估的主要工作：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，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确



定成本法的评估结果。

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，合理确定委估资产的评估结论。

#### （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三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。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三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设。假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并作出合理的决策。

（三）持续经营假设。假设龙剑实业公司之资产在 2015 年 9 月 30 日后能够继续以目前的经营范围、规模、方式在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展。

（四）宏观经济和行业环境稳定的假设。龙剑实业公司所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定；整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

（五）合法经营假设。假设被评估单位未来经营符合国家的经济政策，遵守

税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

(六) 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本次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必要的清查核实程序，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，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方、产权持有单位和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

(七) 无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对龙剑实业公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日持续经营前提下，龙剑实业公司评估前资产总额为 2,261.34 万元，负债总额为 1,568.33 万元，净资产为 693.01 万元；评估后资产总额为 11,684.36 万元，负债总额为 1,568.33 万元，净资产价值为 10,116.03 万元，评估增值 9,423.02 万元，增值率为 1,359.72%。详细内容见下表：

龙剑实业公司评估结果汇总表

单位：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	88.08	88.08		
2 非流动资产	2,173.26	11,596.28	9,423.02	433.59
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				
7 投资性房地产				
8 固定资产	21.82	25.86	4.04	18.52
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	2,151.44	11,570.42	9,418.98	437.80
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	2,261.34	11,684.36	9,423.02	416.70
21 流动负债	1,568.33	1,568.33		
22 非流动负债				
23 负债合计	1,568.33	1,568.33		
24 净资产（所有者权益）	693.01	10,116.03	9,423.02	1,359.72

具体内容详见本次评估的资产评估明细表。

## 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。

（一）本评估结果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、担保和质押事宜，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。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（五）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（六）委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（七）评估结论是北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（八）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（九）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。

2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

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。

(十) 本次评估采矿权采矿许可证（证号：C4600002009054110019554）过期（有效期截至 2015 年 3 月 25 日），根据委托方出具的承诺函，目前正在办理采矿权延续。本次评估结果成立建立在采矿许可证能够正常延续基础之上，若采矿许可证不能正常延续，本次评估结果无效，且委托方应承担由此产生全部责任，特提醒报告使用者注意并正确使用报告。

(十一) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方、被评估单位为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即





有效期自2015年9月30日起，至2016年9月29日止。

### 十三、评估报告日

评估报告日是资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告日期为 2015 年 12 月 15 日。

评估机构法定代表人授权人 中国注册资产评估师

签章：



评估项目负责人

中国注册资产评估师

签章：



评估报告复核人

中国注册资产评估师

签章：



北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一五年十二月十五日