

四川长虹电器股份有限公司、四川长虹创新投资有限公司

拟以股权出资所涉及的北京长虹科技有限责任公司

股东全部权益价值

评估报告

天源评报字[2015]第 0412 号



天源资产评估有限公司

二〇一五年十一月三十日

目 录

注册资产评估师声明	2
摘要	3
评估报告	6
一、委托方、产权持有者、被评估单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	8
三、评估对象及评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程及情况	17
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	24

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。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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；保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并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，但对评估对象法律权属确认或发表意见不属于我们的执业范围。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债履行了必要的核实程序，对固定资产等实物资产作了实地查勘(在未借助任何质量检测仪器的条件下)，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们不承担对房屋建筑物、设备的潜在缺陷、存货的质量进行鉴定的责任。

六、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。

七、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他机构或专家工作成果。

摘 要

天源资产评估有限公司接受四川长虹电器股份有限公司、四川长虹创新投资有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对四川长虹电器股份有限公司、四川长虹创新投资有限公司拟以股权出资所涉及的北京长虹科技有限责任公司股东全部权益在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下：

一、委托方：四川长虹电器股份有限公司（以下简称：长虹股份公司）

四川长虹创新投资有限公司（以下简称：长虹创投公司）

二、被评估单位：北京长虹科技有限责任公司（以下简称：北京长虹公司）

三、评估目的：长虹股份公司拟以所持有北京长虹公司 99% 股权、长虹创投公司拟以所持有北京长虹公司 1% 股权进行出资，本次评估系为该经济行为提供北京长虹公司股东全部权益的价值参考依据。

四、评估对象及评估范围

评估对象为北京长虹公司的股东全部权益价值，评估范围为该公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产）、递延所得税资产和负债（流动负债和非流动负债）。评估基准日账面资产总额 310,018,476.12 元，账面负债总额 10,214,362.50 元，所有者权益 299,804,113.62 元。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2015 年 10 月 31 日

七、评估方法：资产基础法和收益法

八、评估结论

本次评估选取资产基础法的评估结果作为评估结论。在本报告揭示假设前提下，北京长虹公司股东全部权益在评估基准日评估结论为 54,382.94 万元，具体如下：

委托评估资产账面价值 31,001.86 万元，评估价值 55,404.38 万元，评估增值 24,402.52 万元，增值率为 78.71%；

委托评估负债账面价值 1,021.44 万元，评估价值 1,021.44 万元，无评估增减值；

委托评估的股东权益账面价值为 29,980.42 万元，评估价值为 54,382.94 万元，评估增值 24,402.52 万元，增值率为 81.39%。（详见下表）

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	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	4,473.10	4,474.42	1.32	0.03
非流动资产	26,528.76	50,929.95	24,401.52	91.98
其中：投资性房地产	21,491.53	48,587.31	27,095.78	126.08
固定资产	5,036.90	2,342.64	-2,694.26	-53.49
递延所得税资产	0.33			
资产总计	31,001.86	55,404.38	24,402.52	78.71
流动负债	1,021.44	1,021.44		
非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	1,021.44	1,021.44		
所有者权益(净资产)	29,980.42	54,382.94	24,402.52	81.39

九、特别事项说明

1. 固定资产中沈阳市沈北新区蒲河大道 888 号西五区 22 号、23 号办公楼,《房屋所有权证》证号为：沈房权证蒲河新城字第 N260049127、沈房权证蒲河新城字第 N260049128 号；用地性质为工业用地，因开发商—东北总部基地开发建设有限公司未对项目大产权土地进行分割，故北京长虹公司尚未取得该宗地的《土地使用证》；由于沈北新区开发尚未成熟，因此该处房地产一直未投入使用，该项房产也未设定抵押。

2. 本次在资产基础法评估中未考虑长期资产评估增减值可能涉及的所得税影响额对评估结论的影响。

3. 本次评估仅为北京长虹公司因股权出资目的提供股东全部权益价值参考，评估基准日企业财务报表、评估申报表、盈利预测和其他相关资料均由被评估单位提供并经其盖章确认。

4. 我们得出的结论是被评估单位的股东全部权益价值，未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估结论的影响。此外，特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为股权交易行为参考时，可能需要在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论及本次经济行为的影响。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内，即 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日。

十一、评估报告日：2015 年 11 月 30 日。

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。

评估报告

天源评报字[2015]第 0412 号

四川长虹电器股份有限公司、四川长虹创新投资有限公司：

天源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，采用资产基础法和收益法，遵循必要的评估程序，对四川长虹电器股份有限公司、四川长虹创新投资有限公司拟以股权出资所涉及的北京长虹科技有限责任公司股东全部权益在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者、被评估单位和其他评估报告使用者

(一)委托方与产权持有者一

1. 名称：四川长虹电器股份有限公司
2. 住所：绵阳市高新区绵兴东路 35 号
3. 法定代表人：赵勇
4. 公司类型：股份有限公司（上市）
5. 注册资本：人民币 4,616,244,222 元
6. 经营范围：家用电器、电子产品及零配件、通信设备、计算机及其他电子设备、电子电工机械专用设备、电器机械及器材、电池系列产品、电子医疗产品、电力设备、数字监控产品、金属制品、仪器仪表、文化及办公用机械、文教体育用品、家具、厨具及燃气具的制造、销售和维修，房屋及设备租赁，包装产品及技术服务，公路运输，仓储及装卸搬运，软件开发及销售、服务，企业管理咨询与服务，高科技项目投资及国家允许的其他投资业务，房地产开发与经营，废弃电器、电子产品回收及处理。

(二)委托方与产权持有者二

1. 名称：四川长虹创新投资有限公司
2. 住所：绵阳市高新区绵兴东路 35 号
3. 法定代表人：杨军
4. 公司类型：其他有限责任公司
5. 注册资本：10,000 万元人民币

6. 经营范围：国家政策允许的范围内进行创业投资及能源、交通、房地产、工业、科技产业项目的投资经营，投资衍生业务经营（不含金融、证券、保险及融资性担保等需前置审批的业务）。

(三)被评估单位

1. 单位名称：北京长虹科技有限责任公司
2. 类型：其他有限责任公司
3. 住所：北京市丰台区南四环西路 188 号十八区 26 号楼 4 层 405 室
4. 法定代表人：杨军
5. 注册资本：30,000 万元
6. 成立日期：2011 年 03 月 07 日
7. 营业期限：2011 年 03 月 07 日至 2031 年 03 月 06 日
8. 经营范围：技术开发、技术服务、技术转让；销售电子产品；项目投资；项目管理；出租办公用房。

9. 历史沿革

北京长虹公司系由长虹股份公司、四川长虹创新投资有限公司出资组建，2011 年 03 月 07 日取得北京市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号 110000013653925，注册资本 30,000 万元，其中长虹股份公司出资 29,700 万元，占注册资本的 99%，四川长虹创新投资有限公司出资 300 万元，占注册资本的 1%。上述注册资本业经北京伯仲行会计师事务所有限公司审验，并出具京仲开验字 [2011]0125J-X 号验资报告。

截至本次评估基准日，北京长虹公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	四川长虹电器股份有限公司	29,700	99
2	四川长虹创新投资有限公司	300	1
	合计	30,000	100

10. 公司近三年资产、负债状况及经营业绩

金额单位：人民币元

项目名称	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-10 月
主营业务收入	1,235,572.99	17,488,580.07	18,045,746.25	14,259,332.10
主营业务成本	1,058,847.61	6,673,872.32	6,496,812.32	5,319,691.10
利润总额	-2,249,426.45	1,400,627.37	959,884.13	186,977.79
净利润	-2,249,426.45	1,400,627.37	959,884.13	124,486.82
项目名称		2013 年 12 月 31 日	2015 年 10 月 31 日	2015 年 10 月 31 日
总资产	301,314,283.43	305,159,706.90	309,122,256.48	310,018,476.12

总负债	3,995,138.13	6,439,964.23	9,442,629.68	10,214,362.50
净资产	297,319,145.30	298,719,742.67	299,679,626.80	299,804,113.62
净资产收益率		0.47%	0.32%	0.04%

2012 年财务数据摘自信永中和会计师事务所成都分所出具的“XHZZH/2012CDA3049-39”号《审计报告》；2013 年财务数据摘自信永中和会计师事务所成都分所出具的“XHZZH/2013CDA3033-44”号《审计报告》；2014 年财务数据摘自信永中和会计师事务所成都分所出具的“XHZZH/2014CDA3031-44”号《审计报告》；2015 年 1-10 月财务数据摘自信永中和会计师事务所成都分所出具的“XYZH/2015CDA30152《审计报告》。

北京长虹公司生产经营不存在国家政策、法规的限制。

北京长虹公司以出租、管理所持有的北京长虹科技大厦为主要业务，其所持有的北京长虹科技大厦为该公司核心资产，该房产证号为 X 京房权证丰字第 353613 号，证载面积为 15,859.01 平方米，土地证号：京丰国用（2013 出）第 00025 号，用地性质为工业用地，该房地产为北京长虹购买取得，无抵押事项，另外还有位于沈阳沈北新区的两栋办公楼，至今尚未投入使用。

（四 委托方、产权持有者和被评估单位之间的关系

截至 2015 年 10 月 31 日，长虹股份公司直接持有北京长虹公司股权比例为 99%，通过子公司长虹创投公司间接持有北京长虹公司股权比例为 1%，长虹股份公司持有北京长虹公司股权比例共计为 100%，为北京长虹公司控股股东；四川省绵阳市国资委持有四川长虹电子集团有限公司 100% 股权，四川长虹电子集团有限公司为长虹股份公司的控股股东，四川省绵阳市国资委为被评估单位北京长虹公司的最终实际控制人。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的使用权归委托方和产权持有人所有。

本评估报告的其他使用者限制为：中国法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

长虹股份公司拟以所持有北京长虹公司 99% 股权、长虹创投公司拟以所持有北京长虹公司 1% 股权进行出资，本次评估系为该经济行为提供北京长虹公司股东全部权益的价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

评估对象为北京长虹公司的股东全部权益价值，评估范围为其申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产）、递延所得税资产和流动负债。评估基准日账面资产总额 310,018,476.12 元，账面负债总额

10,214,362.50 元，所有者权益 299,804,113.62 元。

北京长虹公司 2015 年 10 月 31 日财务报表反映如下：

单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		44,730,950.07
非流动资产		265,287,526.05
投资性房地产	234,061,049.89	214,915,252.55
固定资产	54,725,481.71	50,368,959.28
其中：房屋建筑物类	54,725,481.71	50,368,959.28
递延所得税资产		3,314.22
资产总计		310,018,476.12
流动负债		10,214,362.50
非流动负债		0.00
负债总计		10,214,362.50
所有者权益		299,804,113.62

北京长虹公司于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由信永中和会计师事务所成都分所出具无保留意见审计报告 XYZH/2015CDA30152。

北京长虹公司实物资产主要为北京长虹科技大厦及其附属设备和位于沈阳的房地产。资产具体分布情况及特点如下：

投资性房地产：共 1 项，为账面上分开核算的北京长虹科技大厦出租部分面积合计 15,622.93 平方米；

固定资产：共 4 项，为账面上分拆出的北京长虹科技大厦自用部分，面积 236.08 平方米；沈阳总部基地 22、23 号办公楼面积合计 2,338.90 平方米；楼顶长虹大厦 logo 和太阳能热水设备。截至评估基准日，沈阳总部基地 22、23 号办公楼处于闲置状态。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本评估项目选用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

根据委托方的意见，本次评估项目的评估基准日为 2015 年 10 月 31 日。

评估基准日的确定考虑的主要因素是：尽可能与经济行为实施日相接近；减少和避免评估基准日后的调整事项；与被评估单位出具会计报表时间相衔接，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面价值。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《四川长虹电器股份有限公司、四川长虹创新投资有限公司关于以北京长虹科技有限责任公司股权进行出资的决议》。

(二)法律依据

1. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令 [1991] 第 91 号)；
2. 《企业国有资产法》(中华人民共和国主席令 [2008] 第 5 号)；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号)；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国资委、财政部令第 3 号)；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 [2001] 第 14 号)；
6. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅国办发[2001]102 号)；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国资委令第 12 号)；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274 号)；
9. 《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修订)；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则(中华人民共和国国务院令 [2008] 第 538 号和财政部、国家税务总局令 [2008] 第 50 号)；
11. 财政部、国家税务总局《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税 [2013] 37 号)；
12. 《中华人民共和国土地管理法》(全国人大 2004 年 8 月 28 日通过)；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(全国人大 1994 年 7 月 5 日通过)；
14. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三)准则依据

1. 《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》(财政部财企[2004]20号);

2. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
3. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211号);
10. 《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);
11. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
13. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
14. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
15. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
16. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;

(四)权属依据

1. 被评估单位《企业法人营业执照》;
2. 被评估单位章程和验资报告;
3. 被评估单位提供的房屋所有权证及国有土地使用权证;
4. 被评估单位车辆行驶证;
5. 被评估单位主要设备购置合同及发票;
6. 被评估单位相关业务合同及发票;
7. 其他产权证明文件。

(五)取价依据及参考资料

1. 被评估单位提供的评估申报明细表;
2. 被评估单位 2012-2014 年及基准日审计报告;
3. 《企业会计准则》(2006 年版);
4. 《资产评估常用数据与参数手册》科学技术出版社;

5. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料;
6. Wind 中国金融数据库 (互联网)
7. 同花顺 iFi nD 数据库 (互联网);
8. 被评估单位编制的盈利预测表;
9. 被评估单位的房地产租赁合同及统计资料;
10. 国家有关部门发布的统计资料;
11. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率;
12. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、同类上市公司的相关资料;
13. 评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 企业价值评估的基本方法

企业价值评估基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

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。其使用的基本前提有：

- 1.1 存在一个活跃的公开市场;
- 1.2 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- 2.1 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值;
- 2.2 能够对企业未来收益进行合理预测;
- 2.3 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 资产基础法

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。采用资产基础法的前提条件有：

- 3.1 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- 3.2 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法（资产基础法、收益法、市场法）的适用性。

（二）评估方法的选取

由于北京长虹公司主要业务为持有并经营一幢物业，其业务简单，但受其所持物业地理位置和价值的限制，目前难以取得近期市场上发生的与被评估单位在经营范围、持有同一地理区域的物业、资产规模、经营模式等方面相似或可比的股权交易案例和可比上市公司，故未采用市场法进行评估。

北京长虹公司已经经营多年，在评估基准日财务审计的基础上，其申报评估的资产明确，可根据财务资料、购建资料及现场勘查进行核实并逐项评估；且北京长虹公司经过较长时间的运营，管理和技术团队已基本稳定，公司管理层能对未来收益和风险进行合理预测，适用资产基础法和收益法对其股东全部权益进行评估。

（二）资产基础法简介

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。各类主要资产及负债的评估方法如下：

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

1.1 货币资金

货币资金包含现金和银行存款。根据评估申报表，经过盘点现金，与银行对账单及被评估单位银行存款余额调节表核对，并通过函证方式对银行存款及其货币资金进行核实。现金和银行存款均账实相符，以核实后的账面值为评估值。

1.2 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款和其他应收款。对于债权类流动资产，根据款项性质、内容分析和判断其可收回的可能性，账龄大部分在 1 年以内，公司催收制度较健全，参考公司坏账计提规则预计损失，同时对坏账准备评估为零，以账面余额确认评估值。

2. 投资性房地产

通过现场勘察及相关资料搜集，根据委估房地产具体情况、资料的完整性及适用性选择评估方法进行评定估算。

本次评估房地产在同一区域市场交易活跃，故采用市场法进行评估：

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下：

A. 参照物的选定

在进行大量市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为 4 类：交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

a. 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

b. 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

c. 区域因素修正，区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、区域产业集聚程度等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定；

d. 个别因素修正，个别因素是指构成房产的个别特性并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容主要有房产的位置、面积、形状、层次、结构、装修、朝向、新旧程度以及得房率等，根据交易案例中个别因素与评估对象的差异进行修正。

3. 固定资产

本次根据不同情况分别采用以下方法进行评估：

对于北京长虹科技大厦自用部分，采用市场法评估，详见投资性房地产的评估过程：

对于北京长虹公司取得的搭售的位于沈阳沈北新区的两栋办公楼，由于未能查找到交易案例，该房产也未能取得分割后的土地使用权证，因此，不适用于重置成本法评估，故本次评估，对该处房产，以其账面值作为评估值。

对于楼顶长虹大厦 logo 以及太阳能热水设备，采用成本法对进行评估。

成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值。本次评估选择的具体计算公式为：

评估价值=重置全价×综合成新率

(1) 重置成本的确定

根据当地市场信息近期市场价格资料，确定评估基准日的设备价格，由于北京长虹的设备均为小型设备，一般生产厂家提供免费运输及安装，按其购置价确定重置成本：

重置成本=购置价(不含增值税)

(2) 综合成新率的确定

B. 对于委估设备，考虑更新换代速度、功能性贬值等因素后，以年限法为主确定设备的综合成新率。

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于超过经济寿命年限的设备，结合设备的实际使用和保养情况，判断其尚可使用年限，以确定其综合成新率。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

4. 递延所得税资产

递延所得税资产为审计计提北京长虹公司计提应收账款及其他应收款的坏账准备引起，本次评估未确认上述两项计提的坏账准备，故递延所得税资产评估为零。

5. 流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证内部对账及函证的基础上，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(二) 收益法简介

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。本次评估采用的是现金流量折现法。

1. 评估模型

本次评估对象是北京长虹公司的股东全部权益价值，根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，选用企业自由现金流折现模型，有以下公式：

公式 1：股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债价值

公式 2：企业整体价值 = 企业自由现金流现值 + 溢余及非营业性资产价值 - 非经营性负债价值

公式 3：企业自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

经现场调查了解，北京长虹公司自身以经营租赁物业为主要业务、结合自身竞争优劣势以及未来发展前景的分析，判断北京长虹公司具有一定的市场竞争力及持续经营能力，因此，本次评估结合物业和土地使用权孰短原则，取北京长虹公司的经营期限为持续经营假设前提下的有限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内公司的未来现金净流量分为详细预测期的现金净流量和未来有限年期的现金流量。

根据上述公式 1 至公式 3，设计本次评估采用的模型公式为：

公式 4：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{i_t}} + \sum C \mid D$$

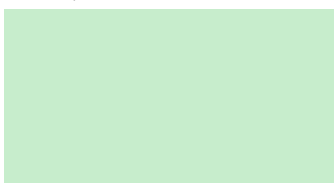
式中：P	股东全部权益评估值
F_t	未来第 t 个收益期的预期收益额
r	折现率，与现金流口径保持一致，采用 WACC
t	收益详细预测期
i_t	未来第 t 个收益期的折现期
$\sum C$	基准日存在的溢余资产或非经营性资产（负债）的价值
D	基准日付息债务价值

2. 各参数确定方法简介

2.1 F_t 的预测主要依据的是对北京长虹公司的历史业绩及经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析，在分析的基础上预测北京长虹公司未来的企业自由现金流。

2.2 收益法要求企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次采用的折现率为加权平均资本成本（WACC）。

公式 5:



式中： $WACC$ 加权平均资本成本

R_E 权益资本成本

R_D 债务资本成本

T 所得税率

D/E 目标资本结构

其中权益资本成本采用 $CAPM$ 模型进行计算。

公式 6:

$$R_E = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_E 权益资本成本

R_f 无风险收益率

β 权益的系统风险系数

ERP 市场超额收益

R_s 公司特有风险超额收益率

2.3 对于详细的预测期的确定，综合考虑了企业目前经营状况和经营年限，同时结合行业的发展状况，取 6 年作为详细预测期，即 2021 年至土地使用权到期日为稳定期。

2.4 通过对企业经营情况及账务情况的分析判断，分别确定评估基准日存在的溢余资产或非经营性资产（负债）、付息债务，并根据各资产负债的实际情况，选用合适的评估方法确定其评估值。

八、评估程序实施过程及情况

本公司于 2015 年 11 月 10 日接受委托，并着手前期准备工作，于 11 月 19 日

正式进驻现场开始评估工作，2015年11月30日出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告及提交报告，具体过程如下：

(一) 接受委托

1. 我公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在可控制范围内的前提下，接受委托并签订业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 选派项目经理指导被评估单位相关人员编制评估申报明细表；

2. 结合项目具体情况，向被评估单位提供所需资料明细清单；

3. 辅导被评估单位财务和资产管理相关人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况明细、资产质量状况、其他财务资料和经济指标等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

4.1 听取公司有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

4.2 对公司提供的资产负债表和填报的评估申报明细表结合审计报告进行账账、账物核实；

4.3 现场核实资产与验证相关评估资料，根据资产额和工作量的大小，分房地产及附属、流动资产及其他资产和负债等评估小组，对评估范围内的资产进行了现场调查、资产核实，对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必要的查验，并对其提供的评估申报明细表以及相关证明资料均以被评估单位盖章方式予以确认。现将情况简要说明如下：

4.3.1 房地产及附属的核实情况

(1) 对被评估单位填报的评估申报明细表，评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

(2) 根据评估申报明细表，对房屋建筑物的实体状况、权利状况和区位状况进行了现场调查。实体状况的调查内容主要包括周边环境、结构、层数、朝向、

内外装修、水电管线安装及使用维护情况等；权利状况主要包括建筑物的权属、设定的其他权利状况以及法律限制等；区位状况主要包括区域位置、商服配套、道路通达、交通便捷、城市设施状况、产业配套和环境状况等。对现场调查情况做详细记录，形成现场勘查表。

(3) 收集房地产权属证明及原始购置资料，主要包括土地使用权证、房屋所有权证、合同等相关资料。

4.3.2 其他资产及负债的核实

对被评估单位的非实物类流动资产、负债及其他资产进行了核实，主要采用核对被评估单位财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单的方式，结合与各部门访谈结果，核实资产的真实性和准确性。

5. 经营情况调查

主要通过收集分析北京长虹公司的历史经营情况和未来经营规划，以及与管理层访谈等方式，对北京长虹公司的经营业务进行调查。收集和了解的主要内容如下：

5.1 了解北京长虹公司主要业务和构成，分析各业务对北京长虹公司营业收入的贡献情况。

5.2 了解北京长虹公司历史年度业务成本及管理费的构成及其变化。

5.3 了解北京长虹公司历史年度利润情况，以及导致历史亏损的原因并分析利润变化的主要原因。

5.4 了解北京长虹公司未来年度的经营计划、经营模式、投资计划和战略规划等。

5.5 了解北京长虹公司的税收政策。

5.6 了解北京长虹公司的溢余资产、非经营性资产和负债的内容及其状况。

(三) 评定估算

各评估专业小组对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过委托方、被评估单位、中介机构、互联网、中评协及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写评估报告

汇集资产评估工作底稿，对各评估小组分项说明进行汇总，得出总体评估结

果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写评估报告书、评估明细表及评估说明；资产评估机构内部逐级审核，并在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托方沟通，听取意见。

(五)提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，向委托方提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一)采用资产基础法假设：

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

2.1 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

2.2 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

2.3 委托评估的资产可以在公开市场上自由转让；

2.4 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 持续经营假设

假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位主要资产现有用途不变且持续使用。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

6. 被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二)采用收益法的假设：

1. 一般假设

1.1 假设北京长虹公司可以保持持续经营状态到取得的土地使用权到期日；

1.2 假设北京长虹公司的经营者是负责的，且其公司管理层有能力担当其职务；

1.3 国家宏观政策无重大变化；

1.4 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大变化；

1.5 北京长虹公司所属行业保持稳定发展态势，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

1.6 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。

2. 具体假设

2.1 假设北京长虹公司可以保持持续经营状态到取得的土地使用权到期日；

2.2 假设北京长虹公司完全遵守所有有关的法律法规；

2.3 假设北京长虹公司可以获取正常经营所需的资金；

2.4 假设北京长虹公司的主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会发生重大变化，总体格局维持现状；

2.5 假设北京长虹公司所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生；

2.6 假设北京长虹公司财务详细预测期所基于的会计政策与公司评估基准日所采用的会计政策在所有重大方面一致；

2.7 假设北京长虹公司资本结构按目标资本结构基本保持稳定；

2.8 假设北京长虹公司在现有与关联单位的现有租赁合同到期后可以将北京长虹科技大厦按市场价格出租。

2.9 假设北京长虹公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

当前述假设条件出现较大变化时，本评估结果一般会失效。注册资产评估师根据资产评估的要求，认定这些前提、假设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，评估机构和评估师将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对北京长虹公司的股东全部权益进行评估。北京长虹公司经审计的账面资产总额 310,018,476.12 元，账面负债总额 10,214,362.50 元，所有者权益 299,804,113.62 元。

(一) 资产基础法评估结论

本次评估选取了资产基础法的评估结果作为评估结论。在本报告揭示的假设前提下，北京长虹公司股东全部权益在评估基准日的评估结论为 54,382.94 万元，具体如下：

委托评估资产账面价值 31,001.86 万元，评估价值 55,404.38 万元，评估增值 24,402.52 万元，增值率为 78.71%；

委托评估负债账面价值 1,021.44 万元，评估价值 1,021.44 万元，无评估增减值；

委托评估的股东权益账面价值为 29,980.42 万元，评估价值为 54,382.94 万元，评估增值 24,402.52 万元，增值率为 81.39%。(详见下表)

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	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	4,473.10	4,474.42	1.32	0.03
非流动资产	26,528.76	50,929.95	24,401.52	91.98
其中：投资性房地产	21,491.53	48,587.31	27,095.78	126.08
固定资产	5,036.90	2,342.64	-2,694.26	-53.49
递延所得税资产	0.33			
资产总计	31,001.86	55,404.38	24,402.52	78.71
流动负债	1,021.44	1,021.44		
非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	1,021.44	1,021.44		
所有者权益(净资产)	29,980.42	54,382.94	24,402.52	81.39

评估结论与账面价值比较主要变动情况及原因：

1. 投资性房地产增值 24,401.52 万元，增值率 126.08%，主要系北京市房地产价格近年来涨幅较大；其次为企业将后期的整栋楼房的装修、零星工程全部记入固定资产—北京长虹大厦自用部分，未分摊入投资性房地产科目，故造成投资性房地产账面价值与实际成本相比较偏低，从而导致评估增值。

2. 固定资产减值 2,694.26 万元，减值率 53.49% 主要原因为企业将后期的整栋楼房的装修、零星工程全部记入固定资产—北京长虹大厦自用部分，而该部分资

产的评估价值并入投资性房地产中所致。

(二) 收益法评估结果

在本报告揭示的假设前提下，采用收益法评估，北京长虹公司股东全部权益在评估基准日的市场价值为 18,904.00 万元，较账面股东全部权益账面值 29,980.42 万元减值 11,076.41 万元，减值率为 36.95%。

(三) 评估结论分析

本次北京长虹公司股东全部权益资产基础法评估结果为 54,382.94 万元，收益法评估结果为 18,904.00 万元。

本次资产基础法评估中，对北京长虹科技大厦采用市场比较法进行评估，该方法体现了该资产的实际市场价值；由于北京长虹公司主要业务为经营物业进行租赁，而北京房地产市场价格租售比差异较大，且北京长虹公司作为一个管理经营物业的公司，其管理成本也较高，因此，从收益法的角度计算出的股东全部权益价值较资产基础法低，这也符合北京房地产市场的相应规律。相比较之下，资产基础法评估结果更能体现北京长虹公司作为持有物业的公司其股东全部权益价值的真正含义，因此选择资产基础法评估结果作为本次评估结论。

(四) 评估结论

经综合考虑，本次评估选取了资产基础法的评估结果作为评估结论。在本报告揭示的假设前提下，北京长虹公司股东全部权益在评估基准日的评估结论为 54,382.94 万元，较账面股东全部权益 29,980.42 万元增值 24,402.52 万元，增值率为 81.39%。

十一、特别事项说明

1. 沈阳市沈北新区蒲河大道 888 号西五区 22 号、23 号办公楼，《房屋所有权证》证号为：沈房权证蒲河新城字第 N260049127、沈房权证蒲河新城字第 N260049128 号；用地性质为工业用地，因开发商—东北总部基地开发建设有限公司未对项目大产权土地进行分割，故北京长虹公司尚未取得该宗地的《土地使用证》；由于沈北新区开发尚未成熟，因此该处房地产一直未投入使用，该项房产未设定抵押。

2. 本次在资产基础法评估中未考虑长期资产评估增减值可能涉及的所得税影响额对评估结论的影响。

3. 本次评估仅为北京长虹公司因股权出资目的提供股东全部权益价值参考，

评估基准日企业财务报表、评估申报表、盈利预测和其他相关资料均由被评估单位提供并经其盖章确认。

4. 我们得出的结论是被评估单位的股东全部权益价值，未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估结论的影响。此外，特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为股权交易、增资等经济行为的参考时，可能需要在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论及本次经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

(一) 本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。根据现行国有资产管理体制，国有资产评估报告需经核准或备案后，与核准文件或备案表一起使用。

(二) 评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内，即 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 11 月 30 日。

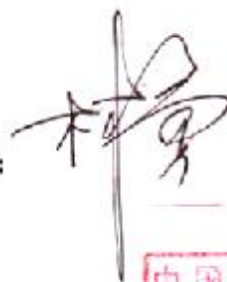
(本页以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页)

法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



天源资产评估有限公司

二〇一五年十一月三十日

