

北京中弘兴业房地产开发有限公司
整体资产评估项目
资产评估报告书

中商评报字[2008]第 1003 号

中商资产评估有限责任公司

二〇〇八年五月三日

北京中弘兴业房地产开发有限公司
整体资产评估项目
资产评估报告书
目 录

资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	6
一、委托方、被评估企业及其他报告使用者.....	6
二、委托方及被评估企业概况.....	6
三、评估目的.....	8
四、评估范围和评估对象.....	9
五、评估基准日.....	9
六、价值类型和定义.....	9
七、评估原则.....	9
八、评估假设前提和限制条件.....	10
九、评估依据.....	11
十、评估方法.....	13
十一、评估过程.....	13
十二、评估结论.....	15
十三、特别事项说明.....	15
十四、评估基准日期后重大事项.....	17
十五、评估报告法律效力.....	18
十六、评估报告提出日期.....	18

资产评估报告书备查文件

北京中弘兴业房地产开发有限公司整体资产评估项目

资产评估报告书摘要

中商评报字[2008]第 1003 号

中商资产评估有限责任公司接受中弘卓业集团有限公司的委托，根据国家关于资产评估准则及其他有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对北京中弘兴业房地产开发有限公司在评估基准日 2007 年 12 月 31 日的股东全部权益进行了评估，为中弘卓业集团有限公司拟将所持有的北京中弘兴业房地产开发有限公司 100%的股权与安徽省科苑（集团）股份有限公司资产置换暨定向增发股份提供价值参考依据。

本次评估主要采用成本法和收益法。在评估过程中，中商资产评估有限责任公司对指定评估范围内的资产和负债进行了必要的勘察核实，对北京中弘兴业房地产开发有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的验证审核，实施了必要的资产评估程序。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1、成本法评估结果：

北京中弘兴业房地产开发有限公司的资产及负债在评估基准日的账面资产总计为 89,908.80 万元，负债总计为 64,762.41 万元，净资产为 25,146.39 万元；

调整后资产总计为 89,908.80 万元，负债总计为 64,762.41 万元，净资产为 25,146.39 万元；

评估后资产总计为 150,928.76 万元，负债总计为 64,762.41 万元，净资产为 86,166.36 万元，净资产较调整后账面值增值 61,019.96 万元，增值率为 242.66 %。

具体情况如下表所示：

资产评估结果汇总表

被评估企业：北京中弘兴业房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

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=D/B×100%
流动资产	82,198.93	82,198.93	131,066.24	48,867.31	59.45
长期投资	7,507.18	7,507.18	19,656.67	12,149.49	161.84
固定资产	133.85	133.85	137.01	3.16	2.36
其中：在建工程	-	-	-	-	
建 筑 物	-	-	-	-	
设 备	133.85	133.85	137.01	3.16	2.36
土 地	-	-	-	-	
无形资产	0.45	0.45	0.45	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	
其他资产	68.40	68.40	68.40	-	-
资产总计	89,908.80	89,908.80	150,928.76	61,019.96	67.87
流动负债	45,412.41	45,412.41	45,412.41	-	-
非流动负债	19,350.00	19,350.00	19,350.00	-	-
负债总计	64,762.41	64,762.41	64,762.41	-	-
净 资 产	25,146.39	25,146.39	86,166.36	61,019.96	242.66

2、收益法股东全部权益的评估值

采用收益法评估，北京中弘兴业房地产开发有限公司于评估基准日 2007 年 12 月 31 日股东全部权益的评估值为 92,669.95 万元。

3、采用成本法和收益法得到北京中弘兴业房地产开发有限公司于评估基准日 2007 年 12 月 31 日股东全部权益评估值如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	调整后账面值	成本法评估价值			收益法评估价值		
			评估值	评估增值	增值率%	评估值	评估增值	增值率%
全部股东权益	25,146.39	25,146.39	86,166.36	61,019.96	242.66	92,669.95	67,523.56	268.52

如上表所示，成本法评估结果为 86,166.36 万元，评估增值 61,019.96 万元，评估增值率 242.66 %；收益法评估结果为 92,669.95 万元，评估增值 67,523.56 万元，增值率 268.52%；两种评估方法的评估结果差异 6,503.60 万元，差异率为 7%。

我们认为，两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。成本法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。我们认为，采用收益法

和成本法得到的评估结果之间的差异是正常的，且在合理范围内。

两种评估方法得到的评估结果差异率为 7%，因成本法能够比较直观的反映各单项资产的价值，因此，我们以成本法的评估结果，作为最终评估结果。

4、评估结论

综上所述，北京中弘兴业房地产开发有限公司于评估基准日 2007 年 12 月 31 日股东全部权益的评估值为 86,166.36 万元。

本资产评估报告有效期一年，自评估基准日 2007 年 12 月 31 日起，至 2008 年 12 月 30 日止。超过 2008 年 12 月 30 日，需聘请中介机构对委估资产重新评估。

本报告专为委托人及本报告所列明的评估目的而作，评估报告使用权归委托人所有。未经委托人及我们书面同意，此报告或者报告中的任何部分不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告书，如欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提，正确评价资产评估结果，须认真阅读资产评估报告书全文。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

中国注册资产评估师：_____

中国注册资产评估师：_____

中商资产评估有限责任公司

电话： 010-88026631

2008 年 5 月 3 日

传真： 010-88026272

北京海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 B 座 1303 邮政编码：100044

北京中弘兴业房地产开发有限公司整体资产评估项目 资产评估报告书

中商评报字[2008]第 1003 号

中商资产评估有限责任公司接受中弘卓业集团有限公司委托，根据国家关于资产评估准则及其他有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对北京中弘兴业房地产开发有限公司的股东全部权益进行了评估，为中弘卓业集团有限公司拟将所持有的北京中弘兴业房地产开发有限公司 100%的股权与安徽省科苑（集团）股份有限公司资产置换暨定向增发股份提供价值参考依据。本公司评估人员在履行了必要的财务分析、市场调查、行业研究分析等评估程序的基础上，对委估资产在评估基准日 2007 年 12 月 31 日所表现的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：

一、委托方、被评估企业及其他报告使用者

本次评估的委托方为中弘卓业集团有限公司，被评估企业为北京中弘兴业房地产开发有限公司。评估报告的使用者包括委托方、被评估企业及本次经济行为的相关方。

二、委托方及被评估企业概况

本次评估的委托方为中弘卓业集团有限公司，被评估企业为北京中弘兴业房地产开发有限公司，现将委托方及被评估企业简介如下：

委托方：中弘卓业集团有限公司（以下简称“中弘集团”）

住所：北京市朝阳区五里桥一街一号院 19 号楼 305 室

法定代表人：王永红

注册资本：60000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：投资咨询、投资管理；信息咨询（中介除外）；市场营销策划；技术开发、技术转让；承办展览展示活动；组织文化艺术交流；销售机械电器设备、五金交电、日用百货、针纺织品、建筑材料、金属材料、木材、木制品、不锈钢制品、矿产品、仪器仪表、计算机软硬件及外围设备。

中弘集团是一家以实业项目投资和经营管理为主的企业集团，主营项目有房地产开发、金融、文化、矿业等。总部设在非中心国际商务花园。

随着集团业务的发展，房地产开发及管理已成为集团的支柱产业。目前集团开发在建项目有北京市六十大重点工程的“非中心—中弘国际商务花园”、创新商业的代表“六佰本—望京商业街”。

中弘集团经过 10 年时间的艰苦创业，目前正处于高速成长、发展阶段。中弘集团秉承“开拓、创新、发展、团结、进取”的企业文化精神，锐意变革，积极开拓进取。同时公司在企业发展过程中聚集了一批优秀的职业经理人和高素质的员工队伍。目前公司拥有员工近 300 人，并且随着新项目的开发，队伍在逐渐壮大。

被评估企业：北京中弘兴业房地产开发有限公司

1、公司基本情况

名 称：北京中弘兴业房地产开发有限公司（以下简称“中弘兴业”）

住 所：北京市平谷区夏各庄镇夏各庄村南街 24 号

注 册 号：1100001519184

法定代表人：王柱华

注册资本：20000 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2002 年 12 月 16 日

经营范围：房地产开发、销售自行开发后的商品房；房地产信息咨询（不含中介服务）。

2、公司股权结构

北京中弘兴业房地产开发有限公司成立于 2002 年 12 月 16 日，成立时注册资本 1000 万元，其中：北京中弘投资有限公司出资 800 万元、江西中成实业有限公司出资 200 万元。公司现注册资本为 20,000 万元，其中：中弘卓业集团有限公司出资 20,000 万，占 100%。

北京中弘兴业房地产开发有限公司，以中弘集团雄厚的资金实力和资源优势为背景，汇聚了大量在房地产开发建设方面经验丰富、专业实力出众的精英人才，公司开发的项目，以定位精准、理念超前、创意新颖、进展迅速赢得行业和市场

的广泛赞誉。

目前，北京中弘兴业房地产开发有限公司正在全力开发建设望京商业街项目一六佰本。

六佰本望京商业街位于望京大社区的中心地带，扼守望京北部地区的门户，交通方便，规划用地完整，独立性强，为单纯的商业服务功能。该项目定位于打造成望京地区规划设计水平最先进、独立性最强、商业形态最集中、商品最齐全、服务水平最高的现代化商业街。结合周边的商业服务功能状况，建成后，这里将成为有序的汇聚国际国内高档品牌，集餐饮、娱乐、百货、专营店、专业店为一体的综合商业街区。

3、项目情况

六佰本商业街定位于提供商务、生活配套服务的综合性城市生活广场，创建一个集餐饮、娱乐、购物、休闲功能为核心的商业步行街项目。整体设计人性化、建筑形式独特，外立面具有与现代城市对话的时尚效果，600米沿街展示面以及双首层的设计都在望京地区具有不可比拟性，带动和影响望着京北部区域的商业新格局。六佰本望京商业街分为南、北区。

望京商业街（南区）总建筑面积为 45,407.23 平方米，其中：商业建筑面积为 32,410.50 平方米（截止评估基准日已销售建筑面积 10,658.75 平方米，已预售建筑面积 2,494.22 平方米），不可销售建筑面积为 1,501.95 平方米，地下车库建筑面积为 11,494.78 平方米，车位数约为 322 个。

望京商业街（北区）总建筑面积为 55,909.37 平方米，其中：商业建筑面积为 36,898.04 平方米（截止评估基准日已预售建筑面积 10,656.46 平方米），不可销售建筑面积为 606.18 平方米，地下车库建筑面积为 14,235.17 平方米，车位数约为 407 个，人防 4,169.98 平方米。

三、评估目的

本次评估目的是为中弘卓业集团有限公司拟将所持有的北京中弘兴业房地产开发有限公司 100%的股权与安徽省科苑（集团）股份有限公司资产置换暨定向增发股份提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

根据评估目的，纳入本次评估范围的是中弘兴业在评估基准日 2007 年 12 月 31 日的股东全部权益。具体资产类型为：流动资产账面价值为 821,989,309.88 元；非流动资产账面价值为 77,098,703.85 元；流动负债账面价值为 454,124,092.67 元；非流动负债账面价值为[错误！链接无效。](#)元。中弘兴业根据资产负债表填报了资产评估申报表，并提供了相关的资料。

在评估基准日，中弘兴业评估范围内总资产账面价值为 899,088,013.73 元，总负债账面价值为 647,624,092.67 元，净资产账面价值为 251,463,921.06 元。具体范围以提供给中商资产评估有限责任公司的“资产评估申报明细表”为准。

评估对象为中弘兴业于评估基准日的股东全部权益。

五、评估基准日

本次资产评估基准日是 2007 年 12 月 31 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准。本次评估基准日是由委托方确定的。

六、价值类型和定义

本次报告中的评估价值类型属于市场价值。其定义是：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。

七、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰。

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察、调查取证、财务分析和收益预测，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据。

(三)遵循科学性原则。在针对本次评估的特点、依据查阅的资料，制订了可行的评估技术方案，使得资产评估结果科学合理。

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日 2007 年 12 月 31 日的市场价值。

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产目前的用途和使用方式等情

况继续使用下去的假设，确定相应的评估方法、参数和依据。

(六) 遵循谨慎性原则。即预测时尽量从最可能实现的角度出发，不高估收益；同时充分考虑实现收益所面临的不确定因素，不低估风险。

(七) 遵循公开市场原则。即评估时的预测依据源于公开市场，由此得出的评估结论为公允的市场价值。

(八) 维护股权交易双方合法权益的原则。

八、评估假设前提和限制条件

本次评估是建立在以下假设和限制条件下的：

(一) 一般性假设和限制条件

1. 公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
2. 现行的信贷条件、外汇行情、市场状况以及所承受的税费基准情况无重大改变；

3. 被评估资产按照其目前的目的和用途合法、有效地持续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大变化；

4. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，评估结果是以评估时点的外部经济环境、政策环境和市场价格为前提，根据公开、公平的市场原则确定的，未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以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

5. 假设委估对象不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束；未考虑待估资产交易应承担的费用、税项及其他可能影响其价值的任何限制；

6. 被评估企业对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷。

7. 被评估企业会计政策与核算方法无重大变化；

(二) 特殊性假设和限制条件

1. 委托方、被评估企业提供的财务数据和文件资料真实、合法、完整；
2. 委托方、被评估企业和我们勘察鉴定的作为样本的资产能够充分代表全部资产的情况；

3. 评估明细表所列资产和负债真实、完整，不存在重复和遗漏，同时资产权属

不存在争议或任何瑕疵。

4. 本项评估收益预测是在充分考虑被评估企业的现时发展状况, 以及现有经营管理水平及能力的基础上编制的, 未考虑因经营管理人员的职业道德和个人偏好而造成的影响, 也未考虑因被评估企业违法经营行为所造成的影响;

九、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的中央及地方政府和有关部门的法律法规, 以及在评估中参考的文件资料主要有:

(一) 行为依据

- 1、委托方与中商资产评估有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》;
- 2、经济行为文件。

(二) 法规依据

- 1、国务院(第 91 号)令《国有资产评估管理办法》;
- 2、财政部财企〔2004〕20 号财政部关于印发《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;
- 3、财会〔2001〕1051 关于印发《资产评估准则—无形资产》的通知;
- 4、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》;
- 5、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号《资产评估操作规范意见(试行)》;
- 6、财政部财评字[1999]91 号《关于评估报告基本内容与格式的暂行规定》;
- 7、中国资产评估协会发布的《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 8、《中华人民共和国土地管理法》;
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 10、《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》;
- 11、《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291—1999);
- 12、《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2001);
- 13、其他相关的法律法规。

(三) 产权依据

- 1、委托方及被评估企业企业法人营业执照;

- 2、中弘兴业提供的评估基准日及前三年审计报告、财务报表；
- 3、中弘兴业提供的银行对帐单、余额调节表等财务会计资料；
- 4、中弘兴业提供的车辆行驶证复印件；
- 5、建设用地规划许可证（2006 规地字 0247 号、2006 规地字 0186 号）；
- 6、北京市国有土地使用权出让合同（京地出【合】字（2004）第 65 号、京地出【合】字（2004）第 93 号）；
- 7、国有土地使用证（京朝国用（2005 出）第 0426 号、京朝国用（2005 出）第 0456 号）；
- 8、建设工程规划许可证（2006 规（朝）建字 0551 号、2006 规（朝）建字 0334 号）；
- 9、建筑工程施工许可证（【2006】施（朝）建字 0329 号、【2006】施（朝）建字 0144 号）；
- 10、商品房预售许可证【京房售证字（2007）15 号、京房售证字（2006）361 号】；
- 11、【房屋土地测绘技术报告书】；
- 12、商品房预售合同及租赁合同复印件；
- 13、评估人员市场搜集的有关行业方面资料；
- 14、中央、地方和行业有关政策、法律法规；
- 15、其他与评估有关的资料。

（四）取价依据

- 1、被评估企业提供的会计报表及财务账册；
- 2、机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心出版的《2007 年机电产品报价手册》；
- 3、慧聪广告信息有限公司出版的《慧聪商情—全国计算机市场》；
- 4、有关生产厂家提供的标准设备、非标准设备现行价格；
- 5、评估人员调查搜集的有关设备的价格及税费资料；
- 6、《全国资产评估价格信息》期刊；
- 7、本公司收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 8、本公司收集的有关资产的询价资料和参考资料；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》；

- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 11、国家标准 (GB/T 50291-1999)《房地产估价规范》;
- 12、评估人员现场勘察收集的其它资料。

十、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估,要根据评估对象、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的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公允市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但是目前国内企业交易案例还不很多,交易市场尚未形成规模,在目前的条件下,不适宜采用市场法对企业整体资产进行评估。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽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,符合对资产的基本定义。收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。故本次评估采纳收益法对企业整体资产进行评估。

成本法也称资产基础法,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。其优点是比较直观地反映各单项资产的价值,缺点是对资产的未来预期考虑不够,对于企业的整体价值评估和无形资产的评估难以把握。

综上所述,本次对中弘兴业股东全部权益价值评估采用了成本法和收益法进行评估计算。

十一、评估过程

我公司接受评估委托后,随即选派资产评估先遣人员,于 2008 年 1 月 19 日开始进行前期工作,配合企业进行资产评估前期准备工作,制订资产评估工作计划。随后聘请有关技术经济专家组织评估工作组,最终于 2008 年 5 月 3 日向委托方提

交正式资产评估报告。

我们根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，整个评估工作分为四个阶段：

（一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：在与委托方充分协商后，达成委托关系，并明确了评估目的、评估对象和范围，选定了评估基准日；根据资产评估工作的需要，向被评估企业布置资产评估申报表，协助企业进行资产清查及申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作方案和计划。

（二）现场评估阶段

- 1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，购置合同以及有关往来账目、发票等财会资料；
- 6、查阅设备运行记录、维修及事故记录等有关资料；
- 7、与运营维护人员进行座谈，了解设备运行及保养情况；
- 8、对主要设备、车辆进行勘察；
- 9、开展市场调研、询价工作；
- 10、对企业实物资产及债权债务进行评估，测算其评估价值。

（三）评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作；对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经我公司内部进行三级审核后，向委托方提交资产评估报告书初稿，并听取委托方的合理意见，征询技术经济专家的意见后进行必要的修改，在经我公司进行最终审核后，向委托方提交正式资产评估

估报告书。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，履行必要的评估程序，中商资产评估有限责任公司对中弘兴业股东全部权益主要采用成本法和收益法进行了评估，评估结论如下：

1、成本法评估结果如下：

北京中弘兴业房地产开发有限公司的资产及负债在评估基准日的账面资产总计为 89,908.80 万元，负债总计为 64,762.41 万元，净资产为 25,146.39 万元；

调整后资产总计为 89,908.80 万元，负债总计为 64,762.41 万元，净资产为 25,146.39 万元；

评估后资产总计为 150,928.76 万元，负债总计为 64,762.41 万元，净资产为 86,166.36 万元，净资产较调整后账面值增值 61,019.96 万元，增值率为 242.66 %。

具体情况如下表所示：

资产评估结果汇总表

被评估企业：北京中弘兴业房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

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=D/B×100%
流动资产	82,198.93	82,198.93	131,066.24	48,867.31	59.45
长期投资	7,507.18	7,507.18	19,656.67	12,149.49	161.84
固定资产	133.85	133.85	137.01	3.16	2.36
其中：在建工程	-	-	-	-	
建 筑 物	-	-	-	-	
设 备	133.85	133.85	137.01	3.16	2.36
土 地	-	-	-	-	
无形资产	0.45	0.45	0.45	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	
其他资产	68.40	68.40	68.40	-	-
资产总计	89,908.80	89,908.80	150,928.76	61,019.96	67.87
流动负债	45,412.41	45,412.41	45,412.41	-	-
非流动负债	19,350.00	19,350.00	19,350.00	-	-
负债总计	64,762.41	64,762.41	64,762.41	-	-
净 资 产	25,146.39	25,146.39	86,166.36	61,019.96	242.66

2、收益法股东全部权益的评估值

采用收益法评估，北京中弘兴业房地产开发有限公司于评估基准日 2007 年 12 月 31 日股东全部权益的评估值为 92,669.95 万元。

3、采用成本法和收益法得到北京中弘兴业房地产开发有限公司于评估基准日 2007 年 12 月 31 日股东全部权益评估值如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面 价值	调整后 账面值	成本法评估价值			收益法评估价值		
			评估值	评估增值	增值率%	评估值	评估增值	增值率 %
全部股东权益	25,146.39	25,146.39	86,166.36	61,019.96	242.66	92,669.95	67,523.56	268.52

如上表所示，成本法评估结果为 86,166.36 万元，评估增值 61,019.96 万元，评估增值率 242.66 %；收益法评估结果为 92,669.95 万元，评估增值 67,523.56 万元，增值率 268.52%；两种评估方法的评估结果差异 6,503.60 万元，差异率为 7%。

我们认为，两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。成本法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。我们认为，采用收益法和成本法得到的评估结果之间的差异是正常的，且在合理范围内。

两种评估方法得到的评估结果差异率为 7%，因成本法能够比较直观的反映各单项资产的价值，因此，我们以成本法的评估结果，作为最终评估结果。

4、评估结论

综上所述，北京中弘兴业房地产开发有限公司于评估基准日 2007 年 12 月 31 日股东全部权益的评估值为 86,166.36 万元。

十三、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项（包括但不限于）：

1、评估结论是中商资产评估有限责任公司出具的，受本次评估目的、评估前提假设条件、具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

2、由北京中弘兴业房地产开发有限公司管理层及其有关人员提供的与评估相

关的所有资料，是编制本报告的基础，公司应对所提供资料的准确性、真实性和完整性负责。

3、本评估结论是评估机构和评估人员对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、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。

5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

6、本评估报告包含若干备查文件，这些备查文件加盖公章后亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

7、对评估造成的资产价值变化，如进行账务处理，请企业按现行规定程序报有关部门批准后进行处理。

8、本次评估我们没有考虑流动性对评估对象价值的影响以及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的问题。

9、据被评估企业提供的《国有土地使用证》权属资料记载，望京商业街所在项目的 80386.81 平方米在建工程及相应分摊的 24230.74 平方米土地已设定抵押，权利人为中国农业银行北京市通州区支行，权利价值为 20000 万元人民币，约定期限为 2007 年 2 月 27 日至 2009 年 2 月 26 日。

10、本次评估报告中的账面价值是由大连华连会计师事务所有限公司审计确定的，本评估机构直接引用了该审计结果，对于其报告的真实性和合规性我们不承担责任。

十四、评估基准日期后重大事项

评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

1、资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整。

2、若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十五、评估报告法律效力

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、前提、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，所提出的公允估值意见。当前述原则、前提等发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本报告所揭示的评估结论是对 2007 年 12 月 31 日这一基准日委估企业股东权益价值的客观公允反映，我公司对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本评估报告所揭示的评估结论仅对委托方实现本评估报告所列明的评估目的有效。

4、本报告仅在资产评估委托方、被评估企业、中商资产评估有限责任公司及签字注册资产评估师各方均签字盖章后才有效并承担相应法律责任。需资产评估委托方和被评估企业签字盖章的地方有：评估说明中《关于进行资产评估有关事项的说明》和备查文件中《资产评估委托方和被评估企业承诺函》；需要中商资产评估有限责任公司及签字注册资产评估师签字盖章的地方有：评估报告摘要及正文的后部；备查文件中《评估机构及签字注册资产评估师承诺函》；资产清查评估明细表。

5、本评估报告包含若干备查文件、资产评估说明和评估明细表，所有备查文件、资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

6、本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日 2007 年 12 月 31 日起计算，至 2008 年 12 月 30 日止。

十六、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二〇〇八年五月三日。

(此页无正文)

中商资产评估有限责任公司

二〇〇八年五月三日

评估机构法定代表人：_____

中国注册资产评估师：_____

中国注册资产评估师：_____

北京中弘兴业房地产开发有限公司
整体资产评估项目
备查文件

1. 委托方及被评估企业营业执照、组织机构代码证复印件；
2. 经济行为文件；
3. 北京中弘兴业房地产开发有限公司评估基准日及前三年财务报表；
4. 土地使用权证及车辆行驶证；
5. 委托方及被评估企业承诺函；
6. 资产评估人员和评估机构承诺函；
7. 评估机构资产评估资格证书；
8. 评估机构企业法人营业执照；
9. 评估机构从事证券业资产评估许可证；
10. 评估师资格证书复印件。