

东方家园有限公司
股权转让项目资产评估报告
中瑞国际评字[2013]第060010050012号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司
二〇一三年六月十六日

目 录

注册资产评估师声明	3
摘要.....	4
一、委托方和被评估单位简介.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日:	21
附件目录	22

注册资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。

东方家园有限公司

股权转让项目资产评估报告摘要

中瑞国际评字[2013]第060010050012号

一、评估目的：因涉及东方家园有限公司拟进行股权转让事宜，我公司接受东方家园有限公司委托，对该经济行为所涉及的东方家园有限公司于评估基准日的全部资产及负债进行评估，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、价值类型及其定义：本次资产评估确定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压制的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为东方家园有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是评估对象于评估基准日涉及的全部资产及负债。另，根据委托方所述及评估要求，固定资产中的房屋建筑物因尚未办理产权过户手续，本次评估不列入评估范围，评估值暂按账面值予以列示。其他纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、评估基准日：2013年05月31日。评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估方法：采用成本法对东方家园有限公司的股东全部权益价值进行估算。

六、评估结论：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 194,245.65 万元，评估值 194,245.55 万元；负债账面价值 164,144.28 万元，评估值 164,144.28 万元；净资产账面价值 30,101.37 万元，评估值为 30,101.27 万元，评估减值 0.10 万元，减值率 0.00%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年05月31日

单位：万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	105,350.18	105,350.18	0.00	0.00
非流动资产	88,895.48	88,895.38	-0.10	-0.00

东方家园有限公司股权转让项目评估报告

长期股权投资	88,279.02	88,279.02	-0.00	-0.00
固定资产	599.24	616.35	17.11	2.86
递延所得税资产	17.21	0.00	-17.21	-100.00
资产总计	194,245.65	194,245.55	-0.10	-0.00
流动负债	164,144.28	164,144.28	0.00	0.00
负债总计	164,144.28	164,144.28	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	30,101.37	30,101.27	-0.10	-0.00

另，根据委托方所述及评估要求，上述固定资产中的房屋建筑物（账面原值 550.00 万元，账面净值 438.85 万元）因尚未办理产权过户手续，本次评估不列入评估范围，评估值暂按账面值予以列示。则上述评估后净资产扣除未纳入评估范围的房屋建筑物后，其评估值为 29,662.42 万元。

应付职工薪酬中挂账职工工会经费和职工教育经费 4,898,989.19 元，如果不做负债处理的话，会对企业净资产产生影响。

七、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2013 年 05 月 31 日至 2014 年 05 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

八、报告提出日期：2013年6月16日。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书正文。本摘要与评估报告书正文具有同等法律效力。

资产评估机构法人代表：

注册资产评估师

注册资产评估师

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2013 年 06 月 16 日

东方家园有限公司

股权转让项目资产评估报告

中瑞国际评字[2013]第060010050012号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受东方家园有限公司的委托，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，按照公认的资产评估方法，对东方家园有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的于评估基准日的全部资产和负债进行评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委托评估企业的股东全部权益价值在 2013 年 05 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产的评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和被评估单位简介

本次评估委托方及被评估单位均：为东方家园有限公司。

1、企业名称及注册情况

企业名称：东方家园有限公司

企业法人营业执照注册号：110000005128031

注册地址：北京市延庆县经济技术开发区二区妫水南街 24 号

法定代表人：张宏伟

注册资本：人民币 50000 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：销售建筑材料、装饰材料、五金交电化工、化工轻工材料、建筑机械、家具、饮食炊事机械、卫生洁具、工艺美术品、机械电器设备、花卉、花肥、日用杂品、百货、通讯设备；家居装饰；设备租赁（汽车除外）；承办展览展销会；信息咨询；技术转让；接授委托为企事业单位及个人提供劳务服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营和禁止进出口的商品及技术除外（不另附进出口的商品目录）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；承办装饰、家具市场。

2、被评估单位简介

东方家园有限公司系经北京市工商行政管理局批准，由东方集团股份有限公司与东方集团实业股份有限公司于 1998 年 04 月 08 日共同出资组建的公司。公司股东及出资情况如下表：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	比例%
东方集团股份有限公司	475,000,000.00	95.00
东方集团实业股份有限公司	25,000,000.00	5.00
合 计	500,000,000.00	100.00

截止 2013 年 5 月 31 日止，东方家园有限公司对外投资情况如下：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	注册资本	出资金额	比例%
北京青龙湖盛城体育文化有限公司	225,000,000.00	90,000,000.00	40.00
北京太阳火文化产业投资有限公司	2,000,000,000.00	800,000,000.00	40.00

3、被评估单位 2012 年及 2013 年 01-05 月资产负债及经营状况（单位：人民币元）

项目	2012 年	2013 年 01-05 月
主营业务收入	0.00	0.00
利润总额	-22,177,395.12	-63,221,155.45
净利润	-22,177,395.12	-63,221,155.45
总资产	891,330,661.33	888,954,777.42
净资产	364,234,903.73	301,013,748.28

（三）其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。
- 2、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

本次评估是为了满足东方家园有限公司拟进行股权转让的需要，对其涉及的东方家园有限公司股东全部权益价值进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为东方家园有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估前账面总资产账面价值 194,245.65 万元，负债账面价值 164,144.28 万元，净资产账面价值 30,101.37 万元。

(二) 评估范围

本次评估范围是评估对象涉及的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、长期股权投资和流动负债。具体账面价值情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 价 值
流动资产	105,350.18
非流动资产	88,895.48
长期股权投资	88,279.02
固定资产	599.24
递延所得税资产	17.21
资产总计	194,245.65
流动负债	164,144.28
负债总计	164,144.28
净资产（所有者权益）	30,101.37

另，根据委托方所述及评估要求，上述固定资产中的房屋建筑物（账面原值 550.00 万元，账面净值 438.85 万元）因尚未办理产权过户手续，本次评估不列入评估范围，评估值暂按账面值予以列示。其他纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。委托评估的资产已经中喜会计师事务所有限责任公司进行了审计，并出具了无保留意见审计报告。

(三) 资产权利状况

列入本次评估范围的房屋建筑物为东方家园有限公司以公司员工名义购入取得，至评估基准日尚未办理房屋产权变更手续。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象东方家园有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本项目资产评估基准日为 2013 年 05 月 31 日。

一切计价标准均为评估基准日有效价格标准，所有资产均为评估基准日实际存在的资产。

此评估基准日是距评估经济行为计划实现日较为接近的日期，由委托方、评估师等中介机构共同确定。

六、评估依据

(一)主要法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国著作权法》及其实施条例；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 471 号）；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 8、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；
- 9、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）；

- 11、《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则；
- 12、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 13、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(二) 资产评估准则依据

- 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、《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）；
- 3、中评协中评协[2011]230 号《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》；
- 4、中评协关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知中评协[2011]227 号；
- 5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会会协[2003]18 号）；
- 6、财政部财会[2006]33 号财政部关于印发《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则的通知；
- 7、中国资产评估协会印发的中评协[2008]218 号关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知。

(三) 经济行为依据

- 1、东方家园有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书；
- 2、东方家园有限公司关于本次评估的股东会决议。

(四) 权属依据

- 1、东方家园有限公司《中华人民共和国企业法人营业执照》、《税务登记证》；
- 2、东方家园有限公司提供的“资产评估清单”；
- 3、东方家园有限公司提供的车辆行驶证、房产转受让协议书、2012 年的财务报表等相关资料；
- 4、其他产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、中国机械工业出版社出版的《2012年中国机电产品价格手册》；
- 2、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 4、东方家园有限公司有关人员对委估资产情况的介绍；
- 5、评估人员现场踏勘结果；
- 6、委托方及被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

(六) 参考资料及其它

东方家园有限公司提供的其他的相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法(资产基础法)。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件,选取适当的方法进行评估。

企业价值评估常用三种评估方法:市场法、收益法、成本法(又称资产基础法)。

收益现值法是指将被评估企业预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益现值法是以决定企业内在价值的根本依据—未来盈利能力为基础评价企业价值,反应了企业对于所有者具有价值的本质方面。但预测企业未来收益和选取折现率难度较大,采用收益现值法需要一定的基础条件。由于公司长年存在较大的经营亏损,企业未来发展具有不确定性,无法对被评估企业的未来经营和收益状况进行合理预测,不具备收益法操作的基本条件,故本项目不宜采用收益法进行评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。而市场法要求在公开市场上有可比的交易案例,且市场交易数据比较充分。在本次评估中,无法在公开市场上有可比的交易案例,因此本次评估没有采用市场法进行评估。

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。由于被评估企业持续经营,被评估对象具有预期获利能力,被评估企业具备可利用的历史资料,在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性

贬值基础上，采用成本法进行评估。

成本法

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

(一) 对流动资产的评估

1、货币资金

(1) 现金

现金采用盘点倒推的评估办法，其计算公式为：

基准日现金评估值=盘点日库存现金实盘数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数。

(2) 银行存款

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值。

2、其他应收款项

对于其他应收款评估人员在对其应收款项核实无误的基础上，评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计，扣除风险损失后确认评估值。

4、预付账款

对于预付款项的评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。由于没有取得形成坏账的确凿证据，故本次预收账款以核实后的账面价值作为评估值。

5、存货

列入本次评估范围的存货为低值易耗品，以核实后的账面价值确认评估值。

6、其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产为理财产品及待抵进项。

对于理财产品，评估人员在清查核实的基础上，有公开挂牌交易的有价证券，按评估基准日的收盘价计算确定评估值；不能公开交易的有价证券，按其本金加持有期利息计算评估值。

对于待抵进项，评估人员在清查核实的基础上，以审计后账面值确定评估值。

（二）非流动资产的评估

1、长期股权投资

经评估人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上予以评估。

对于控股的长期股权投资评估采用整体评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的净资产乘以股权比例确定评估值。

2、房屋建筑物

根据委托方所述及评估要求，固定资产中的房屋建筑物（账面原值 550.00 万元，账面净值 438.85 万元）因尚未办理产权过户手续，本次评估不列入评估范围，评估值暂按账面值予以列示。

3、机器设备

机器设备评估常用三种方法，即市场法、成本法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对机器设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

（1）车辆重置价值的确定

根据车辆市场信息《慧聪汽车商情网》、全国机动车价格信息中心编 2012 年《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置价值：

重置价值=现行含税购价+车辆购置税+新车牌照手续费等。

3) 电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

(2) 综合成新率

1) 车辆综合成新率

①理论成新率的确定：根据国经贸经[1997]456 号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及 2000 年 12 月 18 日国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，参照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即

使用年限成新率 $R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 $R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率 } R1, \text{ 行驶里程成新率 } R2)$

②现场勘查技术鉴定成新率 R4 的确定

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，得出实际分数，确定出车辆的技术鉴定成新率。

③综合成新率 R 的确定

对理论成新率和技术鉴定成新率进行加权平均，计算出综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times \text{权数} + \text{技术鉴定成新率 } R4 \times \text{权数}$

2) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。因电子设备更新很快，大部分都是5年以上的，所以以残值率考虑其价值。

(3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

4、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为由于会计制度与税法在计算收入、费用和损失时,存在时间上的差异,而产生的本期影响所得税的金额。本次评估的递延所得税资产为计提坏账准备形成的影响所得税的金额。

评估人员了解企业适用的所得税政策和执行的会计制度,核实引起时间性差异的真实性、准确性。可抵扣暂时性差异转回的期间内,无法产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异,使得与递延所得税资产相关的经济利益无法全部实现的,对于预期无法实现的部分,应当减记递延所得税资产的账面价值。因此,本次评估根据企业实际情况,递延所得税资产评估值为零。

(三) 关于负债的评估

关于负债中短期借款、应付账款、职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款和长期应付款等科目的评估,对于负债,评估人员根据企业提供的各项目明细表,根据评估目的实现后的被评估单位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

根据国家有关资产评估的规定,依据资产评估准则的要求,我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等,评估程序实施过程及情况说明如下:

(一) 明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍,进行前期尽职调查、访谈调研工作,了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法,了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上,听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求,并深入现场,对委估资产状

况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权持有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

2013年6月5日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

②初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业存货的内部管理及会计核算进行了解。

④根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

2、有关经营资料的收集和分析

(1) 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；

(2) 收集被评估企业的历史沿革、现状和前景；

(3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；

(4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料；

(5) 收集被评估企业所处行业、国家相关政策、所处地区、行业未来发展前景及企业发展规划等相关资料；

(8) 收集被评估企业主要品种的市场价格信息、市场占有率、技术发展的趋势及企业自身所拥有的技术在行业中的先进性等资料；

(9) 收集相关价格信息资料。

(四) 评定估算

2013年6月11日至6月16日，评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

(1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改；

(2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见；

(3) 根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；

(4) 撰写资产评估报告书；

(5) 按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；

(6) 根据复核意见，修正 评估报告；

(7) 正式出具评估报告书并提交委托方。

九、 评估假设

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设被评估单位持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它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及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 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与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，中瑞国际资产评估（北京）有限公司对东方家园有限公司于评估基准日的全部资产及负债进行了评估，此次评估采用成本法，资产评估结果如下：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 194,245.65 万元，评估值 194,245.55 万元；负债账面价值 164,144.28 万元，评估值 164,144.28 万元；净资产账面价值 30,101.37 万元，评估值为 30,101.27 万元，评估减值 0.10 万元，减值率 0.00%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 05 月 31 日

单位：万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	105,350.18	105,350.18	0.00	0.00
非流动资产	88,895.48	88,895.38	-0.10	-0.00
长期股权投资	88,279.02	88,279.02	-0.00	-0.00
固定资产	599.24	616.35	17.11	2.86
递延所得税资产	17.21	0.00	-17.21	-100.00
资产总计	194,245.65	194,245.55	-0.10	-0.00
流动负债	164,144.28	164,144.28	0.00	0.00
负债总计	164,144.28	164,144.28	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	30,101.37	30,101.27	-0.10	-0.00

另，根据委托方所述及评估要求，上述固定资产中的房屋建筑物（账面原值 550.00

万元,账面净值 438.85 万元)因尚未办理产权过户手续,本次评估不列入评估范围,评估值暂按账面值予以列示。则上述评估后净资产扣除未纳入评估范围的房屋建筑物后,其评估值为 29,662.42 万元。

应付职工薪酬中挂账职工工会经费和职工教育经费 4,898,989.19 元,如果不做负债处理的话,会对企业净资产产生影响。

十一、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:

(一)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、出具期后事项和或有事项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。

(二)评估基准日后、有效期以内,若资产政府定价标准及预期收益发生变化,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、政府定价标准发生变化,委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、若预期收益等发生变化、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。

(三)本报告评估结果包括评估对象所占有的国有土地使用权的价值。

(四)本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式,以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象房屋价值的影响,也未考虑国家宏观政策发生变化,以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象房屋价值的影响。

(五)根据东方家园有限公司提供的于 2002 年 12 月与自然人签订的《房产转受让协议书》,将其拥有的北京市朝阳区两套房产以人民币伍佰伍拾万元的价款,转让给东方家园有限公司。截止评估基准日 2013 年 5 月 31 日止,上述转让的房产尚未办理产权

过户交接手续。根据委托方所述及评估要求，上述固定资产中的房屋建筑物（账面原值 550.00 万元，账面净值 438.85 万元）因尚未办理产权过户手续，本次评估不列入评估范围，评估值暂按账面值予以列示，并在评估结果中扣除此金额。

（六）截止 2013 年 05 月 31 日止，东方家园有限公司存在以下未决诉讼：2002 年 10 月，东方家园有限公司与广州市荔湾区冲口街办事外坑口村村民委员会（以下简称“坑口村委会”）签署房屋租赁协议，双方约定由坑口村委会提供土地，东方家园有限公司垫资并设计建设物业，建成后由东方家园有限公司承租用于经营建材家居等，租期 20 年。截至 2010 年 06 月 31 日，租期剩余 13 年 2 个月，东方家园有限公司应支付的剩余租金总额为 5248.86 万元。

东方家园有限公司依约垫资建成物业，并于 2003 年 8 月承租物业用于经营。坑口村委会于 2010 年 5 月向东方家园有限公司发出解约合同通知书，东方家园有限公司随即函告不同意解除合同，并要求坑口村委会继续履行合同。东方家园有限公司于 2010 年 8 月以坑口村委会为被告向管辖法院提起诉讼，请求法院判令坑口村委会继续履行租赁合同。目前该案尚在审理过程中，经办律师认为此案胜诉的可能性较小。

（七）东方家园有限公司对外投资的北京太阳火文化产业投资有限公司，于 2013 年通过股权转让以 86,400.00 的价格，取得国开东方城镇发展投资有限公司（以下简称“国开东方公司”）48%的股权。国开东方城镇发展投资有限公司成立于 2012 年 12 月 31 日，注册资本 180000 万。国开东方公司经营范围为：房地产开发。项目投资；资产管理。根据北京太阳火文化产业投资有限公司提供的相关财务报表（未经审计）资料，截止 2013 年 5 月 31 日，资产总额为 180,145.14 万元（其中存货 82,198.67 万元，主要为土地取得费用）、总负债为 145.14 万元，净资产为 180,000.00 万元。

鉴于国开东方公司系初始设立，本次评估以账面投资成本确认北京太阳火文化产业投资有限公司对国开东方公司的股权投资价值。

评估报告使用者应能够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）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2013 年 05 月 31 日至 2014 年 05 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

(五) 评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件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。

十三、评估报告日：

评估报告出具日期为 2013 年 06 月 16 日。

十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

资产评估机构法人代表：

注册资产评估师

注册资产评估师

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2013 年 06 月 16 日

附件目录

1. 东方家园有限公司企业法人营业执照(复印件);
2. 委托方及被评估单位承诺函
3. 资产评估人员和机构的承诺函
4. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司资产评估资格证书(复印件);
5. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司企业法人营业执照(复印件);
6. 签字资产评估师资格证书(复印件);

被评估单位承诺函

中瑞国际资产评估（北京）有限公司：

因涉及东方家园有限公司拟进行股权转让事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及东方家园有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估工作。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：东方家园有限公司

法定代表人(签字)：

2013年6月16日

注册资产评估师承诺函

东方家园有限公司：

为了东方家园有限公司拟进行股权转让的需要，我们接受东方家园有限公司的委托，对股权转让所涉及的股东全部权益价值，以 2013 年 05 月 31 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章

注册资产评估师签章

2013 年 06 月 16 日