

大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司
拟股权转让涉及的上海同瀛宏明房地产
开发有限公司股东全部权益价值
评估报告

银信资评报（2014）沪第 0217 号

银信资产评估有限公司

2014年6月27日

目 录

资产评估师声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	18
附 件	19



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单经会计师审计后，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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司 拟股权转让涉及的上海同瀛宏明房地产 开发有限公司股东全部权益价值 评估报告

银信资评报（2014）沪第 0217 号

摘要

一、 **项目名称：**大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司拟股权转让涉及的上海同瀛宏明房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目。

二、 **委托方：**大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司。

三、 **业务约定书约定的其他报告使用者：**除本次评估业务约定书中约定之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

四、 **被评估单位：**上海同瀛宏明房地产开发有限公司。

五、 **评估目的：**为大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司拟公开转让其所持上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股权，而提供上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股东全部权益价值参考。

六、 **经济行为：**大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司拟公开转让其所持上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股权，而需要对上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。

七、 **评估对象：**上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

八、 **评估范围：**上海同瀛宏明房地产开发有限公司经专项审计后的全部资产及负债。

九、 **价值类型：**市场价值。

十、 **评估基准日：**2014年3月31日。

十一、 **评估方法：**资产基础法。

十二、 **评估结论：**

在评估基准日2014年3月31日，上海同瀛宏明房地产开发有限公司经审计后的总资产账面价值56,864.22万元，总负债55,879.34万元，净资产984.88万元。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

采用资产基础法评估后的总资产价值 65,499.58 万元，总负债 55,879.34 万元，净资产为 9,620.24 万元，净资产评估增值 8,635.36 万元，评估增值率 876.79%。

十三、评估结论使用有效期：本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2014 年 3 月 31 日至 2015 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司 拟股权转让涉及的上海同瀛宏明房地产 开发有限公司股东全部权益价值 评估报告

银信资评报（2014）沪第 0217 号

正文

大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司：

银信资产评估有限公司接受贵方的委托，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，按照必要的评估程序，对上海同瀛宏明房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的该公司于评估基准日 2014 年 3 月 31 日的股东全部权益价值进行了评估。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报告使用者

（一）委托方

1、委托方概况

委托方：大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司

注册号：140200100026136 6-5

注册住所：山西省大同市南郊区新平旺和平街 12 路

法定代表人：幸有文

注册资本：人民币叁亿陆仟万元整

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：一般经营项目：矿山工程施工、房屋建筑工程施工、公路工程施工、机电安装工程施工、预拌商品混凝土、市政公用施工、起重设备安装工程、园林古建筑工程、钢结构工程（以上项目均凭有效资质证经营）。

成立日期：2001 年 6 月 15 日

经营期限：2001 年 6 月 15 日至 2014 年 5 月 23 日

（二）被评估单位

1、被评估单位概况：



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

被评估单位：上海同瀛宏明房地产开发有限公司

注册号：310230000497271

注册住所：上海市崇明县城桥镇东河沿 68 号 7 号楼 150 室(上海城桥经济开发区)

法定代表人：宋卫东

注册资本：1,000.00 万人民币

企业类型：有限责任公司(国内合资)

经营范围：房地产开发经营，房屋建筑工程，物业管理，钢材、建筑材料、装潢材料、机电设备、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、五金交电销售。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】。

成立日期：2011 年 12 月 08 日

经营期限：2011 年 12 月 08 日 至 2031 年 12 月 07 日

委托方大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司是被评估单位上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股东。

2、被评估单位的股权结构：

根据被评估单位提供资料，上海同瀛宏明房地产开发有限公司，成立于 2011 年 12 月 8 日，取得由上海市工商行政管理局崇明分局颁发的注册号 310230000497271 企业法人营业执照，注册资本为 1000 万元，其中大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司出资 850 万元，股权比例为 85%；上海亚通和谐投资发展有限公司出资 100 万元，股权比例为 10%；上海星承百乐建筑装饰工程有限公司出资 50 万元，股权比例为 5%。上述注册资本已经上海中狮会计师事务所有限公司出具的中狮验（2011）字第 530 号验资报告验证。根据 2012 年 3 月 20 日的公司股东会决议，上海星承百乐建筑装饰工程有限公司将其持有的 5%股权转让给大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司。转让后的股权情况：大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司持有上海同瀛宏明房地产开发有限公司 90%的股权；上海亚通和谐投资发展有限公司持有上海同瀛宏明房地产开发有限公司 10%的股权。

于评估基准日，被评估单位股东及股权情况见下表：

序号	股东名称	实收资本（万元）	股权比例
1	大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司	900.00	90.00%
2	上海亚通和谐投资发展有限公司	100.00	10.00%
	合 计	1000.00	100.00%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号4楼

电话：021-63293886

传真：021-63293566 邮编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

上述注册资本已经上海中狮会计师事务所有限公司出具的中狮验(2011)字第530号验资报告以及转股协议书验证。

3、上海同瀛宏明房地产开发有限公司近期经营情况：

被评估单位近期资产负债情况如下：

单位：人民币万元

日期	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年3月31日
总资产	56,668.67	61,322.84	56,864.22
总负债	55,683.79	60,337.96	55,879.34
净资产	984.88	984.88	984.88

被评估单位近期经营状况如下：

单位：人民币万元

项目/报表年度	2012年度	2013年度	2014年1-3月
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	30.32		
财务费用	-15.20		
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益			
二、营业利润	-15.12		
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-15.12		
减：所得税费用			
四、净利润	-15.12		

2012年数据已经中磊会计师事务所有限责任公司山西分所审计，审计报告文号为《晋中磊财审(2013)0068-03A号》、2013年数据已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)山西分所审计，审计报告文号为《晋大信财审(2014)0051-3A号》、2014年1至3月数据已经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，审计报告文号为《众会字(2014)第3359号》。

(三) 业务约定书约定的其他报告使用者

除本次评估业务约定书中约定之外，国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的的相关经济行为而需要使用本评估咨询报告的相关当事方。



二、评估目的

为大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司拟公开转让其所持上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股权，而提供上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股东全部权益价值参考。

该经济行为已经《上海同瀛宏明房地产开发有限公司股权转让的股东会决议》——2014年3月27日通过，并经《大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司文件》同煤建董发[2014]8号同意。

三、评估对象和评估范围

- 1、本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值；
- 2、评估范围是被评估单位截至评估基准日经专项审计后所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面价值为 568,119,217.36 元（包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、存货）；

固定资产账面价值为 522,989.94 元；

资产账面价值总计为 568,642,207.30 元；

流动负债账面价值为 558,793,402.04 元（包括应交税费、其他应付款）；

负债账面价值总计为 558,793,402.04 元；

净资产账面价值为 9,848,805.26 元。

上述资产负债状况业经众华会计师事务所有限公司审计，审计报告文号为《众会字（2014）第 3359 号》。

- 3、本次评估范围中的主要资产情况如下：

- 3.1、货币资金 830,132.63 元，其中现金 4,063.00 元，银行存款 826,069.63 元；

- 3.2、应收账款 922,810.94 元，系应收的往来款；

- 3.3、预付账款 1,816,079.00 元，系预付的工程款；

- 3.4、存货 564,500,693.89 元，系 4 块住宅用地土地使用权，位于同一处地方，
明细如下；

序	产权证号	房地座落	取得方式	使用权面积	使用期限	账面价值（元）
---	------	------	------	-------	------	---------



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxinappv@163.com

号				(m ²)		
1	沪房地崇字(2013)第003843号	城桥镇18街坊1/1丘	出让	97,879.50	2012年6月7日至2082年6月6日止	564,500,693.89
2	沪房地崇字(2013)第003844号	城桥镇18街坊10/4丘		20,290.60		
3	沪房地崇字(2013)第003845号	城桥镇18街坊1/4丘		11,712.70		
4	沪房地崇字(2013)第003846号	城桥镇18街坊10/1丘		25,435.70		
	合计			155,318.50		564,500,693.89

3.5、固定资产——设备类 522,989.94 元，系车辆和电子设备；

4、评估范围及抵押、担保等情况说明：

4.1、委估实物资产均处于正常使用或受控状态，被评估单位的办公用房系租赁，不在本次评估范围中；上述评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致；

4.2、未发现委估资产有抵押或担保情况。

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，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。

价值类型选择理由：因为本次评估目的为被评估单位股权转让，所以本次评估价值类型选用为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2014 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



六、评估依据

（一）行为依据

- 1、上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股东会决议；
- 2、大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司文件（同煤建董发[2014]8号）。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；

- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 5、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
- 6、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
- 7、其他有关的法律和法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》财企[2004]20号；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》财企[2004]20号；
- 3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2003]18号；
- 4、《资产评估准则—企业价值》中评协[2011]227号；
- 5、《资产评估准则—评估报告》中评协[2011]230号；
- 6、《资产评估准则—评估程序》中评协[2007]189号；
- 7、《资产评估准则—业务约定书》中评协[2011]230号；
- 8、《资产评估准则—工作底稿》中评协[2007]189号；
- 9、《资产评估准则—机器设备》中评协[2007]189号；
- 10、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2007]189号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2007]189号；
- 12、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协（2012）248号；
- 13、《资产评估准则—利用专家工作》中评协（2012）244号；
- 14、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2008）218号。

（四）产权依据



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

1、上海同瀛宏明房地产开发有限公司的企业法人营业执照、验资报告、车辆行驶证和土地使用权证；

2、上海同瀛宏明房地产开发有限公司的审计报告；

3、其他相关资料。

（五） 取值依据

1、被评估单位提供的会计报表、财务会计和经营方面资产及其他资料；

2、被评估单位所处行业市场行情信息和评估人员现场勘察记录；

3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件、中国人民银行公布的存贷款利率和基准日汇率；

4、设备、车辆及土地使用权的市场行情；

5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、 评估方法

评估企业的股东全部权益价值具有多种方法，常用的主要有资产基础法、收益法以及市场法等。

1、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企业的股东全部权益价值，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

2、收益法：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。

3、市场法：是指将评估对象与对比公司、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。

（一） 评估方法的选择

本次评估目的系为被评估单位拟股权转让而提供公司股东全部权益价值参考。

因缺少类似被评估公司的相关交易案例，故不宜采用市场法评估。同时被评估公司尚未对土地进行开发建造，未形成收入，故不宜采用收益法。本次对上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法评估。

（二） 资产基础法

资产基础法是通过对公司的各项资产及负债分别评估，得到各单项资产及负债的评估值，再汇总后合理确定股东全部权益价值。



资产基础法计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-全部负债评估值。

各项资产评估方法简介：

1、对货币性资产，按核实后的账面数作为评估值；

2、应收款项：对应收账款及其他应收款等债权性质的资产，在核对有关明细账和总账的基础上，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查或函证，对款项收回的可能性进行分析，在此基础上确定评估值；

3、存货：被评估单位的存货为住宅用地土地使用权和前期费用，本次土地使用权采用市场法和基准地价法评估，并分析后确定土地使用权价值；前期费用按照账面值评估。

市场法评估思路和公式如下：

通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，评估人员在该地区中同一供求圈内选取与委估对象类似的土地交易案例进行适当修正。

基准地价法：基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权价格。

$$P1 = P0 \times RY \times Rj \times (1 \pm Rd) (1 \pm Ra) (1 \pm Re) \times Rp$$

P1—评估宗地的价格；

P0—评估宗地所在级别区域基准地价；

RY—年期修正系数；Rj—交易情况修正系数；

Rd—期日修正系数；Ra—区域因素修正系数和；

Re—个别因素修正系数和；

Rp—容积率修正系数

4、固定资产—设备：采用重置成本法评估，重置成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。评估公式：评估价值=重置全价×成新率

5、负债：评估人员在清查核实的基础上，以评估目的实现后产权持有者实际需要承担的金额确定相关负债的评估值。



八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项



均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

在评估基准日 2014 年 3 月 31 日，上海同瀛宏明房地产开发有限公司经审计后的总资产账面价值 56,864.22 万元，总负债 55,879.34 万元，净资产 984.88 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 65,499.58 万元，总负债 55,879.34 万元，净资产为 9,620.24 万元，净资产评估增值 8,635.36 万元，评估增值率 876.79%。

评估结论详细情况见资产评估结论汇总表及评估明细表。

资产基础法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	56,811.92	65,435.85	8,623.93	15.18
长期投资				
固定资产	52.30	63.73	11.43	21.85
其中：在建工程				
建筑物				
设备	52.30	63.73	11.43	21.85
无形资产				
其中：土地使用权				
递延所得税资产				



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxinepv@163.com

项目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
资产总计	56,864.22	65,499.58	8,635.36	15.19
流动负债	55,879.34	55,879.34		
长期负债				
负债总计	55,879.34	55,879.34		
净资产	984.88	9,620.24	8,635.36	876.79

（二）评估增减值的原因分析

- 1、流动资产评估增值 86,239,278.75 元，系存货——居住用地增值所致；
- 2、固定资产增值 114,345.56 元，系设备经济使用年限大于其会计折旧年限以及牌照增值所致。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

（三）本报告对被评估资产和相关债务所进行的调整和评估系为客观反映被评估



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

资产和负债的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位决定，并应符合国家会计制度的规定。

（四）评估人员对本次评估范围内的实物类资产进行现场勘查时，因相关条件所限并未进行专业性的测定，故评估人员不承担固定资产等实物类资产的有关质量、技术性能等方面的责任。

（五）在评估资产等时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保（如果有的话）以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

（六）虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评资产存在担保和抵押事宜，被评估单位也声明委托评估的资产不存在任何担保及抵押，但是本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

（七）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（八）本评估基准日后至评估报告出具日，评估人员没有发现可能影响评估结论，并需要明确揭示的产权瑕疵事项、未决事项、法律纠纷等不确定事项以及期后重大事项。

（九）至评估报告提出之日，评估人员在本次评估过程中没有发现，且企业也没有提供有关其他可能影响评估结论并需要明确揭示的其他事项。

（十）基于本次评估目的，本次评估没有考虑资产流动性和少数股权的影响。

（十一）股东全部（部分）权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；本项目评估对象是股东全部权益价值，在进行本次评估经济行为时，仅作为价值参考，各方自行其对价作出确认，本评估报告也未考虑股东权益价值的流通性折扣。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

成部分（包括资产评估报告书摘要），单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2014 年 3 月 31 日至 2015 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

十三、评估报告日

本评估报告日为 2014 年 6 月 27 日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

2014 年 6 月 27 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4楼

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

E-mail: yinxincpv@163.com

附 件

- 1、上海同瀛宏明房地产开发有限公司的股东会决议；
- 2、大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司文件（同煤建董发[2014]8号）；
- 3、大同煤矿集团宏远工程建设有限责任公司的营业执照；
- 4、上海同瀛宏明房地产开发有限公司的营业执照、验资报告；
- 5、上海同瀛宏明房地产开发有限公司的审计报告；
- 6、本次资产评估承诺函；
- 7、本公司企业法人营业执照和资产评估资格证书；
- 8、本次注册资产评估师资格证书；
- 9、资产基础法评估明细表；