

北京古玩城市场集团有限责任公司拟转让
北京市拍卖行有限责任公司全部股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2018）第 1166 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年十月十六日

北京古玩城市场集团有限责任公司拟转让

北京市拍卖行有限责任公司全部股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2018）第 1166 号

北京古玩城市场集团有限责任公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受委托，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，对北京古玩城市场集团有限责任公司拟转让北京市拍卖行有限责任公司全部股权而涉及北京市拍卖行有限责任公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2018 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：北京古玩城市场集团有限责任公司（以下简称“北京古玩城集团”）

注册地址：北京市西城区西四东斜街 53 号

法定代表人：尉棋

注册资本：17258 万元

公司类型：法人独资

成立时间：1999 年 8 月 26 日

经营范围：投资及投资管理，主要经营活动包括投资管理自有房屋，租赁等，主要业务板块包括：市场租赁与管理。企业法人营业执照规定经营范围：投

资管理，市场开发、管理服务；承办商品交易市场，经济信息咨询；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售百货、五金交电、化工产品、针纺织品、日用杂品、机械电器设备、木材、建筑材料、金属材料、电子计算机及外部设备、工艺美术品；房地产项目开发；销售商品房；物业管理（含出租写字间）；承办展览展示。

北京古玩城市场集团有限责任公司，是首都旅游集团的全资子公司，“北京古玩城”是首都旅游集团十大品牌之一。集团旗下有北京古玩城有限公司、北京国际珠宝交易中心有限责任公司两家主业企业和北京天成开元平谷市场中心、北京古玩城旅游商品市场有限公司等市场类企业。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京市拍卖行有限责任公司（以下简称“北京市拍卖行”）

注册地址：北京市朝阳区惠新东街 2 号 301-07

法定代表人：李忠

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

企业类型：法人独资

成立时间：1992 年 7 月 29 日

经营范围：拍卖（拍卖经营批准证书有效期至 2023 年 09 月 24 日）；承办展览展示活动；销售首饰、工艺品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 历史沿革

北京市拍卖行有限责任公司成立于 1992 年 7 月，在九十年代的主要经营范围主要涉及抵押财产，缉私罚没物资，无主物，国有小型企业产权，司法、仲裁机关、司法仲裁行为需要变卖的财产，政府规定其他必须委托拍卖的财产和权益，国家允许买卖的其他财产和权益。进入 2000 以后，由于拍卖公司成立审批的条件

放开、市场竞争加大，政府职能部门对罚没商品的处置、拍卖方式增加公开性、透明度，以及企业开拓新业务速度较慢，拍卖行的经营一直处于下降趋势。

3. 北京市拍卖行股权结构及变更情况

北京市拍卖行的股权结构：北京古玩城市场集团有限责任公司投资 100 万元，占北京市拍卖行的股权的 100%。

截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例 (%)
1	北京古玩城市场集团有限责任公司	100	100.00
	合计	100	100.00

4. 北京市拍卖行主要资产概况

截至评估基准日，北京市拍卖行实物资产主要包括存货和少量电子设备。

5. 北京市拍卖行主营业务现状

由于拍卖行业审批程序放开，行业竞争非常激烈，使得公司业务基本停滞。

6. 财务状况和经营成果

近三年一期财务状况表

金额单位：万元

项目	2018.08.31	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产	94.75	150.28	147.86	202.62
非流动资产	43.27	40.39	42.68	44.97
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	0.78	1.35	1.94	2.52
在建工程				
无形资产	1.90	3.04	4.74	6.45
其中：土地使用权				

项目	2018.08.31	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
递延所得税资产	40.59	36.00		
资产总计	138.02	190.67	190.54	247.59
流动负债	794.66	834.68	835.05	894.65
非流动负债				
负债总计	794.66	834.68	835.05	894.65
所有者权益	-656.64	-644.01	-644.50	-647.06

近三年一期经营成果表

金额单位：万元

项目	2018年1-8月	2017年	2016年	2015年
一、营业收入	16.00	20.12	10.02	5.89
减：营业成本	12.05	12.99	0.03	0.30
营业税金及附加	0.07	0.07	0.04	0.25
销售费用		0.49		
管理费用	2.14	5.62	5.46	7.45
财务费用	0.68	1.05	1.98	2.69
资产减值损失	18.37			
加：其他收益	0.11	0.60		
二、营业利润	-17.21	0.50	2.51	-4.80
加：营业外收入			0.04	
减：营业外支出				
三、利润总额	-17.21	0.50	2.55	-4.80
减：所得税费用	-4.57			
四、净利润	-12.63	0.50	2.55	-4.80

上表中列示的财务数据经瑞华会计师事务所年度审计，并出具瑞华审字【2016】01940224号年度审计报告、瑞华审字【2017】01940223号年度审计报告、致同审字（2018）第110ZC6052号年度审计报告和致同审字（2018）第110ZC8373的评估基准日的专项审计报告。

（三）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托人使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位的股东、国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

北京古玩城市场集团有限责任公司为本次评估委托人，即股权转让方，与北京市拍卖行有限责任公司为股权投资关系。

二、评估目的

依据首旅集团《关于同意北京古玩城市场集团有限责任公司转让所持有北京市拍卖行有限责任公司 100% 股权的批复》（首旅发【2018】65 号）和《北京古玩城市场集团有限责任公司行政班子会议纪要》（第 28 期），北京古玩城集团拟转让北京市拍卖行有限责任公司全部股权，需要对北京市拍卖行有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该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

评估对象为北京市拍卖行有限责任公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为北京市拍卖行有限责任公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 138.02 万元，负债账面价值 794.66 万元，净资产账面价值-656.64 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	94.75
非流动资产	43.27
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	0.78

项目	账面价值
在建工程	
无形资产	1.90
其中：土地使用权	
递延所得税资产	40.59
资产总额	138.02
流动负债	794.66
非流动负债	
负债总额	794.66
净资产	-656.64

委托申报的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，不重不漏。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2018 年 8 月 31 日。

根据《企业国有资产评估报告指南》，评估基准日应根据经济行为的性质确定，并尽可能与评估目的的实现日确定。本评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 首旅集团《关于同意北京古玩城市场集团有限责任公司转让所持有北京市拍卖行有限责任公司 100%股权的批复》（首旅发【2018】65 号）；

2. 《北京古玩城市场集团有限责任公司行政班子会议纪要》（第 28 期）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《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》（国办发[2001]102 号）；
8. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财企[2001]802 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
14. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
17. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发[2008]5 号）；
18. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协（2017）30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协（2017）31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协（2017）32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协（2017）33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协（2017）34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协（2017）36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协（2017）37号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协（2017）39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 设备购置合同、发票，以及有关协议等资料；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然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，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业提供的可研报告、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，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。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。理由二：由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。理由三：由于本次评估采用的资产基础法和收益法能更好的体现企业的价值，因此不再采用市场法进行评估。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产的评估及负债的评估

流动资产包括货币资金、存货和其他流动资产；负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

（1）货币资金

包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款：在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。经核实：由于往来款项发生时间久远，企业已无法提供具体的发生时间，企业已全额计提坏账准备；对于有相关根据表明企业无法收回的款项，在个别单位款项按零值处理；账面上的“坏账准备”科目按零值评估。

（3）存货：主要包括在库周转材料和库存商品，对于在库周转材料，由于库存时间较长、市场价格变化不大的外购存货，以重置价格和合理的成新率计算确定评估值；库存商品：库存商品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况确定库

存商品市场的不含税单价及实际数量确定评估值。

(4)其他流动资产

仅包括购置固定资产的待抵扣进项税，搜集核实待抵扣进项税的相关入账依据等资料，以核实分析后的账面价值确定评估值。

(5)各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。以核实分析后的账面价值确定评估值。

2.非流动资产的评估

设备的评估

根据本次评估目的，并结合被评估单位设备的实际情况，设备评估按持续使用原则，以评估基准日现行市价为依据，采用重置成本法，公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

办公电子设备：由于该类设备安装简单、价值小，大多数不需要安装，所以评估中直接采用市场购价，不考虑该类设备的其他费率。

(2) 成新率的评定

电子设备主要采用年限法确定理论成新率，并在理论成新率的基础上，再以设备的使用环境、负荷、维护保养情况、原始制造质量等进行调整。

成新率的计算公式为：

电子设备成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$ ；

(3) 评估值的确定

设备评估值 = 重置全价 × 综合成新率

无形资产-其他无形资产

评估人员首先查看了企业对该管理信息化软件的相关购买、安装、运行等相

关资料，阅读了信息工程完成后的工作情况汇报文件的有关内容、权利期限，对技术或软件系统取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、技术人员及计算机管理人员了解软件系统的使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限。目前根据我们了解的软件的市场价值变动情况以及软件技术的发展、水平，经核实分析后确定评估值。

递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

运用收益法，即用现金流的折现价值来确定资产的公平市场价值通常分为如下四个步骤：

1. 预期未来有限时间的现金流量；
2. 采用适当折现率将现金流折成现值，折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
3. 确定该有限时间段后的企业的剩余价值（残值），再将其折现为现值；
4. 将有限时间段现金流现值与有限时间段后的剩余价值现值相加，确定股权的公平市场价值。

收益法的基本计算原理可由下式推导出：

$$R = \frac{P_1 - P_0 + DCF_1}{P_0} \quad \text{其中：}$$

R：为期望投资回报率；

P0：为期初投资市场价值；

P1：为一年后投资的市场价值；

DCF1：为第一年年内的经营现金收益。

由上述公式我们可以得出下式：

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{P_1}{1+R}$$

上述公式的含义是期初投资的市场价值等于第一年持有投资的经营现金收益的现值加期末市场价值的现值。

将上式进一步推广可以得到下列一般公式：

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{DCF_2}{(1+R)^2} + \frac{DCF_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{DCF_n}{(1+R)^n} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

$$\text{或： } P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

上式实际上是收益法评估的基本公式，该基本公式可以解释为期初投资的市场价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。n 为经营初期年限，一般为 5 年左右，但有时也会根据具体情况相应延长；P_n 为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“残值”。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法。但永续年金并不是唯一的方法，有时也可以用 Gordon 增长模型的方法和比较的方法等。本次评估采用永续年金的处理方式。

对于全投资资本，上式中 DCF=主营业务收入-主营业务成本-期间费用+其他业务利润-所得税+折旧/摊销+所得税调整后的利息-营运资金增加-资本性支出

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托及准备阶段

1.北京天健兴业资产评估有限公司于接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2.根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员

进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

(二) 现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权采用不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货和电子设备的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查存货和设备的主要资产。评估人员抽查了存货、设备购置合同发票等相关入账依据资料，从而确定资产的真实性和准确性。

2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在产权持有单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。

4. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

5.企业收入、成本等生产经营情况的调查

通过收集相关信息，对北京市拍卖行有限责任公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

（四）评估汇总阶段

1.评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

2.评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖

方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 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。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

北京市拍卖行有限责任公司审计后帐面净资产值-656.64 万元，评估值为 140.00 万元，评估增值 796.64 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一)本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)在评估基准日后，至 2019 年 8 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四)本次评估被评估单位债权债务由于发生时间久远，无法获取相关的入账依据和资料，评估人员仅从企业相关人员的前期核查和催要记录以及叙述中，得到相关的信息资料，本次评估我们认为大部分债权和债务时间久远、债权和债务单位无法联系或找不到相关的经手人，判断债权和债务基本无收回或付出去的可能，评估按零值处理，若期后经过司法或其他程序联系上相关债权人和债务人，将以实际联系情况信息等确定债权债务金额为准，特提请报告使用人关注。

截至评估基准日，北京市拍卖行实物资产主要包括存货和少量电子设备。由于周转材料时间久远，被评估单位无法提供相关的明细账套，无法找到当时的交接单据。本次评估由企业组织相关人员对其存货和电子设备进行全面盘查，编写了基准日实物资产明细清单，若期后出现资产权属问题和其他瑕疵，由被评估单位负责。

截至评估基准日，企业的应收款项和应付款项发生时间较早，企业无法提供相关的入账依据和资料，用以证明其能够收回或不需支付。委托人和被评估单位相关人员与前任领导和相关人员了解了历史遗留的相关情况。由于机构和经手人员变更，无法联系相关的债权人和债务人。初步判断企业的应收款项已无法收回，大部分负债不需支付。评估人员依据委托人和被评估单位提供的《关于拍卖行公司应收款项和应付款项情况说明》对相应的债权和债务进行评估处理。若期后经过司法或其他程序，被评估单位联系上相关债权人和债务人，双方确定债权债务，将以双方确定的债权债务为准。

2000年后，拍卖公司设立的条件放开、市场竞争加大，以及企业开拓新业务较慢，企业经营处于下降趋势，目前已处于停业状态。依据被评估单位出具的企业盈利预测表和委托人及被评估单位提供的《有关事项说明》中关于编制企业盈利预测的条件说明等进行收益法的评估，若期后发生与被评估单位说明和收益法评估的前提条件或假设不成立的情况，提请报告使用人依据新的情况重新委托评估。

十二、评估报告的使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；
- (四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（五）评估人员对被评估单位的未来收益预测履行了必要的审慎分析程序，但评估结论并非对被评估单位未来年度利润实现的保证，亦非对被评估单位现有股东所作利润承诺实现的保证，提供真实、准确、完整的未来收益预测资料是被评估单位管理层的责任。评估人员提请报告使用者，关注未来年度预测收益对收益法评估结果的影响。

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2018 年 10 月 16 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

高举



资产评估师：

朱喜初



二〇一八年十月十六日