

**中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有
限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目
评估说明**

中企华评报字(2016)第 1030-01 号
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年三月四日

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分资产评估说明.....	3
第一章评估对象与评估范围说明.....	4
一、 评估对象与评估范围.....	4
二、 企业申报的实物资产情况.....	5
三、 企业申报的表外资产情况.....	24
四、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	24
第二章资产核实情况总体说明.....	25
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	25
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	26
三、 核实结论.....	26
第三章资产基础法评估技术说明.....	27
一、 流动资产评估技术说明.....	27
二、 投资性房地产.....	67
三、 机器设备评估技术说明.....	91
四、 无形资产评估技术说明.....	101
五、 长期待摊费用评估技术说明.....	103
六、 递延所得税资产评估技术说明.....	103
七、 流动负债评估技术说明.....	104
八、 非流动负债评估技术说明.....	107
第四章收益法评估技术说明.....	110
一、 评估对象.....	110
二、 收益法的应用前提及选择的理由和依据.....	110
三、 收益预测的假设条件.....	110
四、 宏观、区域经济因素分析.....	112
五、 行业现状与发展前景分析.....	115
六、 被评估企业的业务分析.....	128
七、 被评估企业的资产与财务分析.....	131
八、 评估计算及分析过程.....	134
第五章评估结论及分析.....	162
一、 评估结论.....	162
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	164
评估说明附件.....	166
附件一、《关于进行资产评估有关事项的说明》.....	166

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、收益法评估技术说明、评估结论及分析共五章组成，详见下文。

第一章评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是中粮地产投资（北京）有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是中粮地产投资（北京）有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产等，总资产账面价值为 396,441.16 万元；负债为流动负债及非流动负债，总负债账面价值为 248,982.06 万元；净资产账面价值 147,459.11 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见的审计报告。

纳入评估范围内的资产负债表

金额单位：万元

项目	账面价值
流动资产	238,609.15
非流动资产	157,832.02
投资性房地产	146,003.69
固定资产	393.76
无形资产	460.28
长期待摊费用	384.18
递延所得税资产	10,590.11
资产总计	396,441.16
流动负债	180,427.48
非流动负债	68,554.58
负债总计	248,982.06
所有者权益	147,459.11

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、电子设备、车辆等。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

存货包括开发产品及开发成本。存货账面价值为 1,634,257,824.54 元，其中：开发产品账面值为 1,267,922,869.93 元，开发成本账面值为 366,334,954.61 元。

主要为中粮地产投资（北京）有限公司开发的“祥云东方苑”项目，“祥云东方苑”项目位于北京市顺义区空港工业区 B 区，项目东临裕庆路，南临南宁大街，西临裕丰路，北至安庆大街。

“祥云东方苑”项目总土地面积为 286060.9 平方米，规划总建筑面积 739675.91 平方米，分 A-10、C-03 和 C-06 三个地块进行开发，规划土地用途为住宅、商业、办公、综合、地下车库和地下仓库用地。地块内的建筑物类型为住宅（小高层、联排别墅、两限房）、写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库、地下仓库及配套幼儿园。

“祥云东方苑”项目 A-10 地块土地面积为 143189 平方米，规划建筑面积 263112.58 平方米（其中地上建筑面积 194036，地下建筑面积 69076.58 平方米），主要建筑产品有住宅（小高层、联排别墅），地下车库、地下仓库和临街商业用房，规划地上容积率为 1.36。

“祥云东方苑”项目 C-03 地块土地面积为 72951.3 平方米，规划建筑面积 253305.1 平方米（其中地上建筑面积 169952，地下建筑面积 83353.1 平方米），主要建筑产品有住宅（小高层、两限房），写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库、地下仓库及配套幼儿园，规划地上容积率为 2.33。

“祥云东方苑”项目 C-06 地块土地面积为 69920.6 平方米，规划建筑面积 217878.32 平方米（其中地上建筑面积 153824，地下建筑面积

64054.32 平方米），主要建筑产品有住宅，写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库和地下仓库，规划地上容积率为 2.20。

1.开发产品

纳入本次评估范围的开发产品为“祥云东方苑”项目 A-10、C-03 和 C-06 三个地块上的部分开发物业，账面价值为 1,267,922,869.93 元。

①“祥云东方苑”项目 A-10 地块

“祥云东方苑”项目 A-10 地块部分工程实测可售总建筑面积为 230082.60 平方米，物业类型为小高层、联排别墅、地下车库和地下仓库。宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)，红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及场地平整。

至评估基准日，开发产品中 A-10 地块项目已取得《北京市国有土地使用权出让合同》及补充协议、《国有土地使用证》（京顺国用（2009 出）字第 00041 号）、《建设用地规划许可证》（2008 规（顺）地字 0049 号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》和《房屋面积测算技术报告书》等。

至评估基准日，开发产品中 A-10 地块项目已完成建设并达到交房条件，部分房屋已经出售并交房。

“祥云东方苑”项目 A-10 地块已取得该项目的《国有土地使用证》（京顺国用（2009 出）字第 00041 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2009 出）字第 00041 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安祥大街北侧
地号	未登记
图号	未登记
地类（用途）	商业、住宅、综合、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2078 年 6 月 23 日；综合：2058 年 6 月 23 日；商业：2048 年 6 月 23 日
使用权面积	143189.0
发证机关	北京市顺义区人民政府
发证日期	2010 年 3 月 15 日
记事	

开发产品中 A-10 地块项目于 2009 年 9 月开始建设，于 2014 年 9 月竣工交房，A-10 地块上项目销售面积统计如下：

A-10 地块上项目销售面积统计表

序号	项目	可售面积 (或个数)	已结转面积 (或个数)	已销售签约面积 (或个数)	已认购未签约 面积（或个数）	待售面积 (或个数)
1	一期联排别墅（m2）	41,709.42	39,227.96	-	2,160.71	322.45
2	新联排别墅（m2）	25,423.30	21,664.75	2,660.68	547.15	550.72
3	A10 东侧小高层（m2）	52,416.83	49,065.95	1,836.47	509.99	1,004.42
4	A10 北侧小高层（m2）	78,969.85	67,786.30	7,336.38	1,843.64	2,003.53
5	A10 东侧地下车库（个）	200	80	1	1	118
6	A10 北小高车位（个）	237	97	9	0	131
7	北划线车库（个）	64	23	3	0	38
8	A10 东侧地下仓库（m2）	2,369.22	266.58	62.30	-	2,040.34
9	A10 北小高仓库（m2）	5,285.03	633.50	26.49	-	4,625.04

注：房屋已结转、已销售签约、已认购未签约以及待售明细详见工作底稿。

②“祥云东方苑”项目 C-03 地块

“祥云东方苑”项目 C-03 地块部分工程实测可售总建筑面积为 132117.31 平方米，物业类型为小高层、两限房、写字楼、临街商业用房、地下车库和地下仓库。宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)，红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及场地平整。

至评估基准日，开发产品中 C-03 地块项目已取得《北京市国有土地使用权出让合同》及补充协议、《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00109 号）、《建设用地规划许可证》（2008 规（顺）地字 0050 号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》和《房屋面积测算技术报告书》和《房屋所有权证》等。

至评估基准日，开发产品中 C-03 地块项目已完成建设并达到交房条件，部分房屋已经出售并交房。

“祥云东方苑”项目 C-03 地块已取得该项目的《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00109 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2012 出）第 00109 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安祥大街南侧
地号	130420700010000000
图号	I-4-7-[21]

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

地类（用途）	住宅、商业、办公、办公（物业管理用房）、地下商业、地下办公（物业管理用房）、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2078 年 6 月 23 日；商业：2048 年 6 月 23 日；办公（含地下）：2058 年 6 月 23 日；地下仓储、地下车库：2058 年 6 月 23 日
使用权面积	72951.3
发证机关	北京市顺义区人民政府
发证日期	2012 年 8 月 1 日
记事	

开发产品中 C-03 地块项目于 2010 年 9 月开始建设，于 2014 年 10 月竣工交房，C-03 地块上项目销售面积统计如下：

C-03 地块上项目销售面积统计表

序号	项目	可售面积 (或个数)	已结转面积 (或个数)	已销售签约面积 (或个数)	已认购未签约面 积（或个数）	待售面积 (或个数)
1	两限房（m2）	48,443.01	48,443.01	-	-	-
2	两限房底商（m2）	3,598.62	3,221.70	-	-	376.92
3	03 住宅楼（m2）	19,836.96	19,646.55	190.41	-	-
4	03 住宅底商（m2）	1,019.72	730.49	289.23	-	-
5	03 地下车库（个）	241	-	-	-	241
6	03 写字楼（m2）	40,127.47	16,770.65	7,459.38	1,322.00	14,575.44

注：房屋已结转、已销售签约、已认购未签约以及待售明细详见工作底稿。

③“祥云东方苑”项目 C-06 地块

“祥云东方苑”项目 C-06 地块部分工程实测可售总建筑面积为 134178.83 平方米，物业类型为小高层、写字楼、临街商业用房、地下车库和地下仓库。宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)，红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及场地平整。

至评估基准日，开发产品中 C-06 地块项目已取得《北京市国有土地使用权出让合同》及补充协议、《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00157 号）、《建设用地规划许可证》（2008 规（顺）地字 0048 号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》和《房屋面积测算技术报告书》等。

至评估基准日，开发产品中 C-06 地块项目已完成建设并达到交

房条件，部分房屋已经出售并交房。

“祥云东方苑”项目 C-06 地块已取得该项目的《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00157 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2012 出）第 00157 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安宁大街北侧
地号	130420700008000000
图号	I-4-7-[21]
地类（用途）	住宅、商业、办公、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2078 年 6 月 23 日；商业：2048 年 6 月 23 日；办公、地下仓储、地下车库：2058 年 6 月 23 日
使用权面积	69920.6
发证机关	北京市顺义区人民政府
发证日期	2012 年 12 月 6 日
记事	

开发产品中 C-06 地块项目于 2011 年 7 月开始建设，于 2015 年 9 月竣工交房，C-06 地块上项目销售面积统计如下：

C-06 地块上项目销售面积统计表

序号	项目	可售面积 (或个数)	已结转面积 (或个数)	已销售签约面积 (或个数)	已认购未签约面积 (或个数)	待售面积(或 个数)
1	06 住宅（m2）	62,537.52	62,537.52	-	-	-
2	06 住宅底商（m2）	7,796.27	5,300.31	175.11	-	2,320.85
3	06 地下车库（个）	88	64	2	-	22.00
4	06 商业地下车库（个）	171	-	-	-	171.00
5	06 地下仓库（m2）	3,330.90	-	-	-	3,330.90
6	06 办公（m2）	49,503.35	22,139.46	3,777.67	-	23,586.22

注：房屋已结转、已销售签约、已认购未签约以及待售明细详见工作底稿。

根据上述三个地块的统计结果，按产品类型对纳入本次评估范围的开发产品已结转、已签约、已认购和待售情况统计如下：

房屋类型	可售面积	已结转面积	已签约面积	已认购面积	待售面积
别墅（m2）	67132.72	60892.71	2660.68	2706.16	873.17
小高层（m2）	213761.2	199036.3	9363.26	2353.63	3007.95
两限房（m2）	48443.01	48443.01			

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

住宅底商（m2）	12414.61	9252.5	464.34		2697.77
地下车库(个)	1001	264	15	1	721
写字楼（m2）	89630.82	38910.11	11237.05	1322	38161.66
地下仓库（m2）	10985.15	900.08	88.79	0	9996.28

2.开发成本

评估基准日开发成本主要为 A-10 地块联排别墅展示区工程、C-03 地块 S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业的开发成本，账面价值为 366,334,954.61 元。

①1A-10 地块联排别墅展示区

至评估基准日，联排别墅展示区所在 A-10 地块已取得《国有土地使用证》（京顺国用（2009 出）字第 00041 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2009 出）字第 00041 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安祥大街北侧
地号	未登记
图号	未登记
地类（用途）	商业、住宅、综合、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2078 年 6 月 23 日；综合：2058 年 6 月 23 日；商业：2048 年 6 月 23 日
使用权面积	143189.0
发证机关	北京市顺义区人民政府
发证日期	2010 年 3 月 15 日
记事	

联排别墅展示区规划总建筑面积为 20188.05 平方米，开发物业类型为 2-3 层联排别墅。宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)，红线内“三通”(通临路、通临电、通临水)及场地平整。

至评估基准日，开发成本中的联排别墅展示区工程已取得该项目的立项、规划、工程施工等相关文件，包括《国有土地使用证》（京顺国用（2009 出）字第 00041 号）、《建设用地规划许可证》(2008 规（顺）地字 0049 号)、《建设工程规划许可证》（2013 规（顺）建字 0129 号）和《建筑工程施工许可证》（[2010]施建字 1170 号）和京

房售证字（2015）201号等。

联排别墅展示区于 2015 年 10 月开始建设，根据项目开发计划预计 2017 年年底竣工交房，至评估基准日，联排别墅展示区正在进行土方工程及护坡施工等前期工程。

联排别墅展示区房屋面积统计表

序号	楼号	物业类型	销售面积（m ² ）	跟进阶段	备注
1	1A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
2	2A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
3	3A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
4	4A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
5	5B	联排别墅	1885.09	待售	地上 3 层、地下 2 层
6	6A	联排别墅	1953.87	待售	地上 2 层、地下 2 层
7	7A	联排别墅	1954.74	待售	地上 2 层、地下 2 层
8	8C	联排别墅	2499.65	待售	地上 3 层、地下 1 层
9	9D	联排别墅	2236.19	待售	地上 3 层、地下 1 层
10		排风机房及下层 车道	2040.07		
合计			20188.05		

②2S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业

S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业均位于 C-03 地块，至评估基准日，所在 C-03 地块已取得该项目的《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00109 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2012 出）第 00109 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安祥大街南侧
地号	130420700010000000
图号	I-4-7-[21]
地类（用途）	住宅、商业、办公、办公（物业管理用房）、地下商业、地下办公（物业管理用房）、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2078 年 6 月 23 日；商业：2048 年 6 月 23 日；办公（含地下）：2058 年 6 月 23 日；地下仓储、地下车库：2058 年 6 月 23 日
使用权面积	72951.3
发证机关	北京市顺义区人民政府

发证日期	2012 年 8 月 1 日
记事	

S10、S11 商业楼规划总建筑面积为 1074.16 平方米，开发物业类型为 1-2 层商业楼，两限房地下仓库由 54 套地下仓库组成，实测总建筑面积为 3542.43 平方米。5#底商地下商业位于 5#楼地下 1 层，总建筑面积为 953.98 平方米。

C-03 地块宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)，红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及场地平整。

至评估基准日，各评估对象已取得该项目的立项、规划、工程施工等相关文件，包括《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00109 号）、《建设用地规划许可证》(2008 规（顺）地字 0050 号)、《建设工程规划许可证》（2010 规（顺）建字 0164 号、2010 规（顺）建字 0078 号和 2011 规（顺）建字 0168 号）和《建筑工程施工许可证》（[2011]施建字 0240 号）等。

各评估对象于 2010 年 9 月开始建设，于 2014 年 10 月竣工交房，各评估对象面积如下：

S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业面积表

序号	楼号	物业类型	销售面积（m ² ）	跟进阶段	备注
1	S10	商业用房	643.46	待售	地上 2 层
2	S11	商业用房	430.70	待售	地上 1 层
3	两限房地下 仓库	仓库	3542.43	待售	地下 1 层
4	5#底商地下 商业	商业用房	953.98	待售	地下 1 层
合计			1074.16		

(二)投资性房地产

纳入本次评估范围内的投资性房地产为“祥云东方苑”项目中 C-03 和 C-06 地块中出租的房屋建筑物，主要类型有办公楼底商、独栋商业和地下库房，总建筑面积为 109170.56 平方米，账面净值为 1,460,036,852.81 元。

纳入本次评估范围内的投资性房地产的权属状况详见开发产

品中 C-03 和 C-06 地块的权属状况，除此之外投资性房地产存在 126 个租赁权，租赁期限多为 3-5 年，各租赁情况详见下表：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

所在地块	序号	C03 合同铺位号	所处楼层	合同面积（平方米）	合同品牌名称	所在地块	序号	C03 合同铺位号	所处楼层	合同面积（平方米）	合同品牌名称
C-03 地块	1	4-103	1 层	341	么么咖啡	C-03 地块	64	11-105	1 层	115	华祥苑
	2	4-106	1 层	175	布语天香		65	11-106+204	106+204	166	埃蒙小镇
	3	4-107	1 层	291	养尊宠优		66	11-107+205	107+205	692	九爷小馆
	4	4-203	2 层	128	尤萨洗衣店		67	11-108	1 层	238	天意小馆
	5	4-204	2 层	358	佳美口腔		68	11-109	1 层	64	九月花园
	6	5-101	1 层	241	松树枝宠物店		69	11-110	1 层	165	辣家私厨
	7	5-102	1 层	411	Motherswork	C-06 地块	70	3-101+201	101+201	349	红堡印度餐
	8	5-103	1 层	107	adidaskids		71	3-103+202	103+202	396	虾士
	9	5-104	1 层	526	悠游堂		72	3-104+203	104+203	322	太素
	10	5-201	2 层	381	ROBOT 儿童创造力开发中心		73	3-106	1 层	168	hushpuppise
	11	5-202	2 层	211	顺时针悦读馆		74	3-111	1 层	88	Mikibana
	12	5-203	2 层	256	小鬼当佳		75	3-112	1 层	50	tempur
	13	5-204	2 层	174	多尚画廊		76	3-207	2 层	185	禅厢
	14	5-301	3 层	355	柒丁坊		77	3-208/209/113	208/209/113	321	禅厢
	15	5-302	3 层	316	天爱		78	4-101	1 层	188	HarbourHouse
	16	6-101	1 层	5,900	家盒子		79	4-102	1 层	69	HarbourHouse

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

17	7-B1	B1 层	10,000	BHG 超市	80	4-103	1 层	39	HarbourHouse
18	7-101	1 层	236	Muse	81	4-104	1 层	81	彼伏
19	7-102	1 层	1,056	优衣库	82	4-106/203	106/203	264	北平咖啡
20	7-103	1 层	62	宝岛	83	4-107	1 层	100	爱特爱
21	7-104	1 层	162	优禾生活	84	4-108	1 层	116	Less
22	7-105	1 层	419	海澜母婴	85	4-111	1 层	225	单农
23	7-106	1 层	155	Kidsland	86	4-201	2 层	306	HarbourHouse
24	7-107	1 层	181	美琴宫	87	4-202	2 层	269	彼伏
25	7-108	1 层	537	丽家宝贝	88	4-206	2 层	52	Kingway
26	7-109	1 层	357	让我们见个面	89	4-207+208+209	2 层	261	墨纤养生馆
27	7-110	1 层	128	卡诺烘培	90	5-103	1 层	90	Subway
28	7-202	2 层	5,300	嘉禾影院	91	5-104	1 层	140	1308Beer
29	8-101	1 层	275	屈臣氏	92	5-105	1 层	140	1308Beer
30	8-102	1 层	109	春耕秋实体验馆	93	5-106+107	1 层	260	1308Beer
31	8-103	1 层	215	汉堡王	94	6-101	1 层	350	温野菜
32	8-104+105	1 层	355	小吾厨房	95	6-102	1 层	93	eachway
33	8-106	1 层	60	工匠大叔	96	6-104+107	1 层	438	GALATI
34	8-107	1 层	88	优格花园	97	6-106/208	106/208	345	京樱
35	8-108	1 层	133	Costa	98	6-201+202	2 层	200	秦腔蜀韵
36	8-109	1 层	270	鸟巢披萨	99	6-203	2 层	96	TopStar

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	37	8-203	2 层	305	韩蒸天下		100	6-204	2 层	83	庭秘密 TST
	38	8-205	2 层	141	芝士分子		101	6-206+209	2 层	235	木槿韩食馆
	39	8-206	2 层	86	新宜美发		102	6-207	2 层	115	汇沅
	40	9-101+102	1 层	833	GAP		103	9-101+201+202	101+201+202	425	黄门老灶火锅
	41	9-103	1 层	193	闪电自行车		104	9-102	1 层	125	Fincoco
	42	9-104	1 层	90	MissCucci		105	9-103	1 层	115	Bouthentique
	43	9-105	1 层	116	哈根达斯		106	9-105	1 层	255	梧桐
	44	9-106	1 层	189	Mana		107	9-106	1 层	135	梧桐
	45	9-107	1 层	53	霍尼韦尔		108	9-107+205	107+205	185	南疆北疆
	46	9-201+202	2 层	662	花园宝宝		109	9-204	2 层	400	梧桐
	47	9-203	2 层	413	宝纳瑞		110	9-301	3 层	140	梧桐
	48	9-204	2 层	58	酒窝甜品		111	10-105	1 层	160	Dounts
	49	9-302	3 层	179	美丽田园		112	10-109	1 层	228	劳斯品厨
	50	9-304	3 层	536	卡贝妮		113	10-110	1 层	100	花田时光
	51	9-401+402+403	4 层	1,343	skytechsportski&fit		114	10-203+204	2 层	600	赛德齿科
	52	10-102	1 层	152	星巴克		115	11-103	1 层	60	WHEAT
	53	10-103	1 层	137	意餐		116	11-105	1 层	81	JNBYKIDS
	54	10-104	1 层	79	玺凤珠宝		117	11-106+202	106+202	1,000	阿咪啄啄
	55	10-105+202	105+202	2,907	HOLA 特力和乐		118	11-107	1 层	240	星巴克
	56	10-107+203	107+203	665	山河汇		119	11-201	2 层	1,248	B.A.G

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	57	10-108	1 层	78	红筷子		120	12-103	1 层	200	米粟米
	58	10-109+204	109+204	680	头牌		121	12-105+202	105+202	450	园景
	59	10-201	2 层	38	OBN 东方丽人美甲		122	12-B1	B1 层	330	风洞
	60	11-101+201	101+201	541	望湘园		123	12-106	1 层	858	风洞
	61	11-102	1 层	255	Osteak		124	12-201	2 层	1,652	风洞
	62	11-103+202	103+202	390	井泉日料		125	13-101	1 层	750	爱蹦客
	63	11-104+203	104+203	394	江边城外		126	13-110	1 层	790	蜜芽

根据评估单位提供的资料，纳入本次评估范围的投资性房地产面积清单如下：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

所处地块	序号	所处区域	房号	所在楼层	面积	所处地块	序号	所处区域	房号	所在楼层	面积
C-03 地块	1	S2 办公楼商业楼	102	1 层	109.37	C-06 地块	111	S12 商业办公楼	102	1 层	140.15
	2	S2 办公楼商业楼	103	1 层	192.66		112	S12 商业办公楼	103	1 层	210.23
	3	S2 办公楼商业楼	104	1 层	278.43		113	S12 商业办公楼	104	1 层	363.41
	4	S2 办公楼商业楼	105	1 层	263.08		114	S12 商业办公楼	105	1 层	178.58
	5	S2 办公楼商业楼	106	1 层	267.44		115	S12 商业办公楼	106	1 层	231.96
	6	S2 办公楼商业楼	107	1 层	443.47		116	S12 商业办公楼	107	1 层	237.8
	7	S2 办公楼商业楼	202	2 层	326.82		117	S12 商业办公楼	201	2 层	454.14
	8	S2 办公楼商业楼	203	2 层	195.28		118	S12 商业办公楼	202	2 层	619.5
	9	S2 办公楼商业楼	204	2 层	545.87		119	S12 商业办公楼	203	2 层	274.15
	10	S3 商业楼	101	1 层	379.12		120	S14 商业办公楼	101	1 层	318.52
	11	S3 商业楼	102	1 层	650.08		121	S14 商业办公楼	102	1 层	368.85
	12	S3 商业楼	103	1 层	167.87		122	S14 商业办公楼	103	1 层	239
	13	S3 商业楼	104	1 层	824.3		123	S14 商业办公楼	104	1 层	419.73
	14	S3 商业楼	201	2 层	600.14		124	S15 商业楼	101	1 层	161.82
	15	S3 商业楼	202	2 层	332.42		125	S15 商业楼	102	1 层	200.4
	16	S3 商业楼	203	2 层	403.66		126	S15 商业楼	103	1 层	173.6
	17	S3 商业楼	204	2 层	274.32		127	S15 商业楼	104	1 层	171.09
	18	S3 商业楼	301	3 层	584.64		128	S15 商业楼	105	1 层	315.46
	19	S3 商业楼	302	3 层	498.1		129	S15 商业楼	106	1 层	594.29

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	20	S3 商业楼	303	3 层	1191.02		130	S15 商业楼	107	1 层	454.16
	21	S4 商业楼	101	1 层	5225.44		131	S15 商业楼	201	2 层	157.64
	22	S6 电影院	101	1 层	279.95		132	S15 商业楼	202	2 层	192.8
	23	S6 电影院	102	1 层	1242.92		133	S15 商业楼	203	2 层	23.73
	24	S6 电影院	103	1 层	73.35		134	S15 商业楼	204	2 层	245.3
	25	S6 电影院	104	1 层	191.24		135	S15 商业楼	205	2 层	156.15
	26	S6 电影院	105	1 层	495.5		136	S15 商业楼	301	3 层	304
	27	S6 电影院	106	1 层	179.86		137	S15 商业楼	302	3 层	205.31
	28	S6 电影院	107	1 层	214.15		138	S15 商业楼	303	3 层	205.43
	29	S6 电影院	108	1 层	633.92		139	S15 商业楼	304	3 层	191.93
	30	S6 电影院	109	1 层	421.8		140	S17 商业楼	101	1 层	438.3
	31	S6 电影院	110	1 层	151.41		141	S17 商业楼	102	1 层	150.66
	32	S6 电影院	111	1 层	217.18		142	S17 商业楼	103	1 层	124.45
	33	S6 电影院	201	2 层	9826.4		143	S17 商业楼	104	1 层	136.47
	34	S5 办公楼	101	1 层	461.11		144	S17 商业楼	105	1 层	556.13
	35	S5 办公楼	102	1 层	184.02		145	S17 商业楼	201	2 层	599.7
	36	S5 办公楼	103	1 层	361.54		146	S17 商业楼	202	2 层	255.73
	37	S5 办公楼	104	1 层	597.85		147	S17 商业楼	203	2 层	193.55
	38	S5 办公楼	105	1 层	101.73		148	S17 商业楼	301	3 层	583.59
	39	S5 办公楼	106	1 层	148.03		149	S16 商业楼	101	1 层	858.86

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	40	S5 办公楼	107	1 层	223.08		150	S16 商业楼	102	1 层	640.48
	41	S5 办公楼	108	1 层	454.03		151	S16 商业楼	103	1 层	155.35
	42	S5 办公楼	201	2 层	390.86		152	S16 商业楼	104	1 层	161.25
	43	S5 办公楼	202	2 层	451.81		153	S16 商业楼	105	1 层	129.82
	44	S5 办公楼	203	2 层	513.57		154	S16 商业楼	106	1 层	120.7
	45	S5 办公楼	204	2 层	301.79		155	S16 商业楼	107	1 层	691.66
	46	S5 办公楼	205	2 层	237.58		156	S16 商业楼	108	1 层	172.67
	47	S5 办公楼	206	2 层	145.16		157	S16 商业楼	201	2 层	881.21
	48	S7 商业楼	101	1 层	639.72		158	S16 商业楼	202	2 层	341.02
	49	S7 商业楼	102	1 层	670.63		159	S18 商业办公楼	101	1 层	231.01
	50	S7 商业楼	103	1 层	302.21		160	S18 商业办公楼	102	1 层	393.43
	51	S7 商业楼	104	1 层	141.47		161	S18 商业办公楼	103	1 层	264.93
	52	S7 商业楼	105	1 层	181.92		162	S18 商业办公楼	104	1 层	252.96
	53	S7 商业楼	106	1 层	295.83		163	S18 商业办公楼	105	1 层	154.66
	54	S7 商业楼	107	1 层	83.49		164	S18 商业办公楼	106	1 层	282.56
	55	S7 商业楼	201	2 层	776.07		165	S18 商业办公楼	107	1 层	314.65
	56	S7 商业楼	202	2 层	303.46		166	S18 商业办公楼	201	2 层	1874.41
	57	S7 商业楼	203	2 层	645.91		167	S18 商业办公楼	202	2 层	1262.52
	58	S7 商业楼	204	2 层	90.19		168	S19 商业 9 楼	101	1 层	272.61
	59	S7 商业楼	301	3 层	539.75		169	S19 商业 9 楼	102	1 层	278.08

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	60	S7 商业楼	302	3 层	279.54		170	S19 商业 9 楼	103	1 层	1091.75
	61	S7 商业楼	303	3 层	622.98		171	S19 商业 9 楼	104	1 层	49.99
	62	S7 商业楼	304	3 层	838.29		172	S19 商业 9 楼	201	2 层	1604.96
	63	S7 商业楼	401	4 层	698.26		173	S19 商业 9 楼	202	2 层	507.09
	64	S7 商业楼	402	4 层	1203.5		174	S19 商业 9 楼	203	2 层	115.6
	65	S7 商业楼	403	4 层	216.7		175	S20 商业办公楼	201	2 层	528.6
	66	S8 办公楼	101	1 层	314.32		176	S20 商业办公楼	101	1 层	443.41
	67	S8 办公楼	102	1 层	230.03		177	S20 商业办公楼	102	1 层	1178.45
	68	S8 办公楼	103	1 层	204.14		178	S20 商业办公楼	103	1 层	308.31
	69	S8 办公楼	104	1 层	118.12		179	S20 商业办公楼	104	1 层	1871.49
	70	S8 办公楼	105	1 层	1758.81		180	S20 商业办公楼	105	1 层	2251.5
	71	S8 办公楼	106	1 层	615.08		181	S20 商业办公楼	106	1 层	34.45
	72	S8 办公楼	107	1 层	1212.3		182	C06 地下室	-201	地下 1 层	65.16
	73	S8 办公楼	108	1 层	116.52		183	C06 地下室	-202	地下 1 层	102.8
	74	S8 办公楼	109	1 层	1015.24		184	C06 地下室	-203	地下 1 层	97.95
	75	S8 办公楼	201	2 层	394.14		185	C06 地下室	-204	地下 1 层	66.32
	76	S8 办公楼	202	2 层	2580.35		186	C06 地下室	-205	地下 1 层	73.67
	77	S8 办公楼	203	2 层	57.07		187	C06 地下室	-206	地下 1 层	60.67
	78	S8 办公楼	303	3 层	15.69		188	C06 地下室	-207	地下 1 层	93.34
	79	S8 办公楼	304	3 层	134.35		189	C06 地下室	-208	地下 1 层	44.69

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	80	S9 商业楼	101	1 层	603.48		190	C06 地下室	-209	地下 1 层	94.45
	81	S9 商业楼	102	1 层	284.24		191	C06 地下室	-210	地下 1 层	78.33
	82	S9 商业楼	103	1 层	241.42		192	C06 地下室	-211	地下 1 层	75.37
	83	S9 商业楼	104	1 层	491.57		193	C06 地下室	-212	地下 1 层	128.88
	84	S9 商业楼	105	1 层	128.74		194	C06 地下室	-213	地下 1 层	106.98
	85	S9 商业楼	106	1 层	90.98		195	C06 地下室	-214	地下 1 层	86.25
	86	S9 商业楼	107	1 层	738.53		196	C06 地下室	-215	地下 1 层	84.48
	87	S9 商业楼	108	1 层	265.5		197	C06 地下室	-216	地下 1 层	68.9
	88	S9 商业楼	109	1 层	71.42		198	C06 地下室	-217	地下 1 层	82.77
	89	S9 商业楼	201	2 层	357.69		199	C06 地下室	-219	地下 1 层	262.34
	90	S9 商业楼	202	2 层	166.52		200	C06 地下室	-220	地下 1 层	70.03
	91	C-03 地下室	-212	地下 1 层	2304.18		201	C06 地下室	-221	地下 1 层	493.67
	92	C-03 地下室	-222	地下 1 层	11594.92		202	C06 地下室	-222	地下 1 层	29.99
C-06 地块	93	C-03 地下室	-110	地下 1 层	1794.91		203	C06 地下室	-224	地下 1 层	22.45
	94	S13 商业办公楼	101	1 层	205.2		204	C06 地下室	-227	地下 1 层	20.23
	95	S13 商业办公楼	102	1 层	162.54		205	C06 地下室	-228	地下 1 层	40.81
	96	S13 商业办公楼	103	1 层	195.75		206	C06 地下室	-229	地下 1 层	42.1
	97	S13 商业办公楼	104	1 层	373.24		207	C06 地下室	-230	地下 1 层	46.78
	98	S13 商业办公楼	105	1 层	248.03		208	C06 地下室	-231	地下 1 层	44.75
	99	S13 商业办公楼	106	1 层	303.64		209	C06 地下室	-232	地下 1 层	45.25

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	100	S13 商业办公楼	107	1 层	579.66		210	C06 地下室	-233	地下 1 层	51.59
	101	S13 商业办公楼	108	1 层	441.8		211	C06 地下室	-234	地下 1 层	48.8
	102	S13 商业办公楼	201	2 层	122.37		212	C06 地下室	-235	地下 1 层	51.04
	103	S13 商业办公楼	202	2 层	248.24		213	C06 地下室	-236	地下 1 层	51.59
	104	S13 商业办公楼	203	2 层	207.83		214	C06 地下室	-237	地下 1 层	49.4
	105	S13 商业办公楼	204	2 层	554.39		215	C06 地下室	-238	地下 1 层	43.85
	106	S13 商业办公楼	205	2 层	241.98		216	C06 地下室	-239	地下 1 层	148.53
	107	S13 商业办公楼	206	2 层	61.24		217	C06 地下室	-240	地下 1 层	436.73
	108	S13 商业办公楼	207	2 层	140.9		218	C06 地下室	-241	地下 1 层	73.49
	109	S13 商业办公楼	208	2 层	178.26		219	C06 地下室	-242	地下 1 层	1021.69
	110	S12 商业办公楼	101	1 层	1016.8		220	C06 地下室	-243	地下 1 层	130.87
合计										109170.56	

（二）机器设备

纳入评估范围的机器设备类资产主要是电子设备和车辆。

车辆共计 16 辆，主要是管理人员使用的接待用车和办公用车，车辆证件齐全、使用状况良好。

电子设备共计 429 台套，主要为电脑、复印机、家具等，分布在公司各办公室和项目部，购置于 2008 年至 2015 年之间。电子设备价值量相对较小，更新较快。至评估基准日，设备使用、维护、保养正常。

三、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产，无表外资产。

四、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为流资、设备、存货、收益法等评估小组；并制定了详细的现场清查核实计划。2016年2月1日至2016年2月24日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权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等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地、房屋、车辆资产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，被评估单位资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、存货、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	688,694,294.85
应收账款合计	33,395,796.07
减：坏帐准备	1,581,047.49
应收账款净额	31,814,748.58
预付账款	5,905,345.92
其他应收款合计	27,260,672.20
减：坏帐准备	1,841,420.89
其他应收款净额	25,419,251.31
存货合计	1,634,257,824.54
减：存货跌价准备	
存货净额	1,634,257,824.54
流动资产合计	2,386,091,465.20

(二)核实过程

核实过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：核实内容

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：核实方法

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，实物资产和实物台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到申报数真实可靠。

2.现场盘点：存货盘点为在财务部、项目工程部有关人员的配合下，对企业申报的实物类流动资产进行了现场盘点。

第三阶段：核实结果

1.将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类资产，遵照各项资产评估准则、指南的规定，采用成本法，确定其在评估基准日的市场价值，编制相应评估汇总表；

3.提交流动资产的评估技术说明。

(三)评估方法

1. 货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 10,128.83 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 10,128.83 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 688,684,166.02 元，全部为人民币存款。核算内容为在中国银行幸福大街支行、中信银行中粮广场支行、工商银行亚运村支行、建设银行后沙峪支行等银行的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值

作为评估值。

银行存款评估值为 688,684,166.02 元。

2. 应收账款

评估基准日应收账款账面原值 33,395,796.07 元，核算内容为被评估单位因经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 1,581,047.49 元，应收账款账面净额 31,814,748.58 元。

评估人员对业务发生时间和原因进行了分析，对有关明细账和总账进行了核对，执行替代程序对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况以及历史年度应收账款的回收情况等进行了调查，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

(2)对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(3)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定评估风险损失，从而预计应收账款可收回金额。预计应收账款评估风险损失比例的原则如下：

①账龄在 0-3 个月的应收账款按 0%计取；

②账龄在 4-12 个月的应收账款按其账面余额的 5%计取；

③账龄在一至二年的应收账款按其账面余额的 30%计取；

④账龄在二至三年的应收账款按其账面余额的 50%计取

⑤账龄在三年以上的应收账款按其账面余额的 100%计取；

⑥关联方之间不计取坏账损失。

应收账款评估净值为 31,814,748.58 元，评估风险损失 1,581,047.49 元，无增减值变化。

3. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 5,905,345.92 元，核算内容为被评估单位预付的工程款。

对于预付账款，评估人员通过核查账簿、原始凭证、相关合同，核对预付的款项与合同是否符合，检查评估基准日后合同履行情况，没有发现异常，以审计后账面值确定评估值。

预付账款评估值为 5,905,345.92 元。

4. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面原值为 27,260,672.20 元，计提坏账准备 1,841,420.89 元，其他应收款账面净值为 25,419,251.31 元。其他应收款核算的内容为被评估单位除应收账款、预付账款以外的其他各种应收及暂付款项。主要是被评估单位支付的备用金、契税、公共维修基金、物业费、代扣代缴公积金以及与集团的内部资金调拨等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对充分证据表明全额损失的其他应收账款评估为零；

(2)对充分证据表明可以全额回收的其他应收账款以账面余额作为评估值；

(3)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定评估风险损失，从而预计应收账款可收回金额。预计其他应收账款评估风险损失比例的原则如下：

①账龄在 0-3 个月的应收账款按 0%计取；

②账龄在 4-12 个月的应收账款按其账面余额的 5%计取；

③账龄在一至二年的应收账款按其账面余额的 30%计取；

④账龄在二至三年的应收账款按其账面余额的 50%计取

⑤账龄在三年以上的应收账款按其账面余额的 100%计取；

⑥关联方之间不计取坏账损失。

其他应收款评估净值为 25,419,251.31 元，评估风险损失 1,841,420.89 元，无增减值变化。

5. 存货

纳入评估范围的存货包括开发产品及开发成本。存货账面价值为 1,634,257,824.54 元，其中：开发产品账面值为 1,267,922,869.93 元，开发成本账面值为 366,334,954.61 元。

主要为中粮地产投资（北京）有限公司开发的“祥云东方苑”项目，“祥云东方苑”项目位于北京市顺义区空港工业区 B 区，项目东临裕庆路，南临南宁大街，西临裕丰路，北至安庆大街。

“祥云东方苑”项目总土地面积为 286060.9 平方米，规划总建筑面积 739675.91 平方米，分 A-10、C-03 和 C-06 三个地块进行开发，规划土地用途为住宅、商业、办公、综合、地下车库和地下仓库用地。地块内的建筑物类型为住宅（小高层、联排别墅、两限房）、写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库、地下仓库及配套幼儿园。

“祥云东方苑”项目 A-10 地块土地面积为 143189 平方米，规划建筑面积 263112.58 平方米（其中地上建筑面积 194036，地下建筑面积 69076.58 平方米），主要建筑产品有住宅（小高层、联排别墅），地下车库、地下仓库和临街商业用房，规划地上容积率为 1.36。

“祥云东方苑”项目 C-03 地块土地面积为 72951.3 平方米，规划建筑面积 253305.1 平方米（其中地上建筑面积 169952，地下建筑面积 83353.1 平方米），主要建筑产品有住宅（小高层、两限房），写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库、地下仓库及配套幼儿园，规划地上容积率为 2.33。

“祥云东方苑”项目 C-06 地块土地面积为 69920.6 平方米，规划建筑面积 217878.32 平方米（其中地上建筑面积 153824，地下建筑面积 64054.32 平方米），主要建筑产品有住宅，写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库和地下仓库，规划地上容积率为 2.20。

5.1 开发产品

纳入本次评估范围的开发产品为“祥云东方苑”项目 A-10、C-03 和 C-06 三个地块上的部分开发物业，账面价值为 1,267,922,869.93 元。

5.1.1 项目概况

5.1.1.1“祥云东方苑”项目 A-10 地块

“祥云东方苑”项目 A-10 地块部分工程实测可售总建筑面积为 230082.60 平方米，物业类型为小高层、联排别墅、地下车库和地下仓库。宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)，红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及场地平整。

至评估基准日，开发产品中 A-10 地块项目已取得《北京市国有土地使用权出让合同》及补充协议、《国有土地使用证》（京顺国用（2009 出）字第 00041 号）、《建设用地规划许可证》（2008 规（顺）地字 0049 号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》和《房屋面积测算技术报告书》等。

至评估基准日，开发产品中 A-10 地块项目已完成建设并达到交房条件，部分房屋已经出售并交房。

“祥云东方苑”项目 A-10 地块已取得该项目的《国有土地使用证》（京顺国用（2009 出）字第 00041 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2009 出）字第 00041 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安祥大街北侧
地号	未登记
图号	未登记
地类（用途）	商业、住宅、综合、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2078 年 6 月 23 日；综合：2058 年 6 月 23 日；商业：2048 年 6 月 23 日
使用权面积	143189.0
发证机关	北京市顺义区人民政府
发证日期	2010 年 3 月 15 日
记事	

开发产品中 A-10 地块项目于 2009 年 9 月开始建设，于 2014 年 9 月竣工交房，A-10 地块上项目销售面积统计如下：

A-10 地块上项目销售面积统计表

序号	项目	可售面积 (或个数)	已结转面积 (或个数)	已销售签约面积 (或个数)	已认购未签约 面积（或个数）	待售面积 (或个数)
1	一期联排别墅（m2）	41,709.42	39,227.96	-	2,160.71	322.45
2	新联排别墅（m2）	25,423.30	21,664.75	2,660.68	547.15	550.72

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

3	A10 东侧小高层（m2）	52,416.83	49,065.95	1,836.47	509.99	1,004.42
4	A10 北侧小高层（m2）	78,969.85	67,786.30	7,336.38	1,843.64	2,003.53
5	A10 东侧地下车库（个）	200	80	1	1	118
6	A10 北小高车位（个）	237	97	9	0	131
7	北划线车库（个）	64	23	3	0	38
8	A10 东侧地下仓库（m2）	2,369.22	266.58	62.30	-	2,040.34
9	A10 北小高仓库（m2）	5,285.03	633.50	26.49	-	4,625.04

注：房屋已结转、已销售签约、已认购未签约以及待售明细详见工作底稿。

5.1.1.2“祥云东方苑”项目 C-03 地块

“祥云东方苑”项目 C-03 地块部分工程实测可售总建筑面积为 132117.31 平方米，物业类型为小高层、两限房、写字楼、临街商业用房、地下车库和地下仓库。宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)，红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及场地平整。

至评估基准日，开发产品中 C-03 地块项目已取得《北京市国有土地使用权出让合同》及补充协议、《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00109 号）、《建设用地规划许可证》（2008 规（顺）地字 0050 号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》和《房屋面积测算技术报告书》和《房屋所有权证》等。

至评估基准日，开发产品中 C-03 地块项目已完成建设并达到交房条件，部分房屋已经出售并交房。

“祥云东方苑”项目 C-03 地块已取得该项目的《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00109 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2012 出）第 00109 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安祥大街南侧
地号	130420700010000000
图号	I-4-7-[21]
地类（用途）	住宅、商业、办公、办公（物业管理用房）、地下商业、地下办公（物业管理用房）、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2078 年 6 月 23 日；商业：2048 年 6 月 23 日；办公（含地下）：2058 年 6 月 23 日；地下仓储、地下车库：2058 年 6 月 23 日
使用权面积	72951.3
发证机关	北京市顺义区人民政府
发证日期	2012 年 8 月 1 日

记事	
----	--

开发产品中 C-03 地块项目于 2010 年 9 月开始建设，于 2014 年 10 月竣工交房，C-03 地块上项目销售面积统计如下：

C-03 地块上项目销售面积统计表

序号	项目	可售面积 (或个数)	已结转面积 (或个数)	已销售签约面积 (或个数)	已认购未签约面 积 (或个数)	待售面积 (或个数)
1	两限房 (m2)	48,443.01	48,443.01	-	-	-
2	两限房底商 (m2)	3,598.62	3,221.70	-	-	376.92
3	03 住宅楼 (m2)	19,836.96	19,646.55	190.41	-	-
4	03 住宅底商 (m2)	1,019.72	730.49	289.23	-	-
5	03 地下车库 (个)	241	-	-	-	241
6	03 写字楼 (m2)	40,127.47	16,770.65	7,459.38	1,322.00	14,575.44

注：房屋已结转、已销售签约、已认购未签约以及待售明细详见工作底稿。

5.1.1.3“祥云东方苑”项目 C-06 地块

“祥云东方苑”项目 C-06 地块部分工程实测可售总建筑面积为 134178.83 平方米，物业类型为小高层、写字楼、临街商业用房、地下车库和地下仓库。宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)，红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及场地平整。

至评估基准日，开发产品中 C-06 地块项目已取得《北京市国有土地使用权出让合同》及补充协议、《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00157 号）、《建设用地规划许可证》（2008 规（顺）地字 0048 号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》和《房屋面积测算技术报告书》等。

至评估基准日，开发产品中 C-06 地块项目已完成建设并达到交房条件，部分房屋已经出售并交房。

“祥云东方苑”项目 C-06 地块已取得该项目的《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00157 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2012 出）第 00157 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安宁大街北侧

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

地号	130420700008000000
图号	I-4-7-[21]
地类（用途）	住宅、商业、办公、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2078年6月23日；商业：2048年6月23日；办公、地下仓储、地下车库：2058年6月23日
使用权面积	69920.6
发证机关	北京市顺义区人民政府
发证日期	2012年12月6日
记事	

开发产品中 C-06 地块项目于 2011 年 7 月开始建设，于 2015 年 9 月竣工交房，C-06 地块上项目销售面积统计如下：

C-06 地块上项目销售面积统计表

序号	项目	可售面积 (或个数)	已结转面 积（或个 数）	已销售签约面 积（或个数）	已认购未签约面 积（或个数）	待售面积（或 个数）
1	06 住宅（m2）	62,537.52	62,537.52	-	-	-
2	06 住宅底商（m2）	7,796.27	5,300.31	175.11	-	2,320.85
3	06 地下车库（个）	88	64	2	-	22.00
4	06 商业地下车库（个）	171	-	-	-	171.00
5	06 地下仓库（m2）	3,330.90	-	-	-	3,330.90
6	06 办公（m2）	49,503.35	22,139.46	3,777.67	-	23,586.22

注：房屋已结转、已销售签约、已认购未签约以及待售明细详见工作底稿。

根据上述对三个地块的统计结果，按产品类型对纳入本次评估范围的开发产品已结转、已签约、已认购和待售情况统计如下：

房屋类型	可售面积	已结转面积	已签约面积	已认购面积	待售面积
别墅（m2）	67132.72	60892.71	2660.68	2706.16	873.17
小高层（m2）	213761.2	199036.3	9363.26	2353.63	3007.95
两限房（m2）	48443.01	48443.01			
住宅底商（m2）	12414.61	9252.5	464.34		2697.77
地下车库(个)	1001	264	15	1	721
写字楼（m2）	89630.82	38910.11	11237.05	1322	38161.66
地下仓库（m2）	10985.15	900.08	88.79	0	9996.28

5.1.2 评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

5.1.2.1 复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，在此基础上对评估表格完善补齐。

5.1.2.2 搜集资料

收集《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋测绘报告书》、项目可行性研究报告、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

5.1.2.3 现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、预收账款明细表、项目结转房源表等资料，对评估范围内开发产品的具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的开发产品明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发产品明细表确定评估范围。

5.1.2.4 评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发产品进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

5.1.3 评估方法

开发产品中“祥云东方苑”项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，其所在区域房地产开发、交易市场较活跃，结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用市场法评估的条件，故选用市场法进行评估。

市场法评估具体测算步骤如下：

(1)估算预测于评估基准日时的房地产销售金额；

(2)估算预计房地产销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税；

由于房地产开发产品属于存货，故在开发产品销售价格基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

具体测算步骤如下：

5.1.3.1 调查所在项目房地产的基本情况；

5.1.3.2 测算开发产品的销售价格；

5.1.3.3 估算预计销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税。

5.1.3.4 开发产品销售价格

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按选用同类产品房地产的成交实例，采用市场法确定待售开发产品的预计销售金额。

5.1.3.5.1 销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

5.1.3.5.2 销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

5.1.3.5.3 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

5.1.3.5.4 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

5.1.4 开发产品的测算过程

5.1.4.1 开发产品销售面积的确定

根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发产品已签约销售未结转房屋面积、用途如下表：

所处地块	序号	项目	已签约销售面积（或个数）
A-10	1	新联排别墅（m2）	2,660.68

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	2	A10 东侧小高层（m2）	1,836.47
	3	A10 北侧小高层（m2）	7,336.38
	4	A10 东侧地下车库（个）	1
	5	A10 北小高车位（个）	9
	6	北划线车库（个）	3
	7	A10 东侧地下仓库（m2）	62.30
	8	A10 北小高仓库（m2）	26.49
C-03	1	03 住宅楼（m2）	190.41
	2	03 住宅底商（m2）	289.23
	3	03 写字楼（m2）	7,459.38
C-06	1	06 住宅底商（m2）	175.11
	2	06 地下车库（个）	2
	3	06 办公（m2）	3,777.67

注：已签约销售部分房号明细见评估工作底稿

根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发产品已认购未签约及未销售房屋面积、用途如下表：

所处地块	序号	项目	已认购未签约面积（或个数）	待售面积（或个数）	合计面积（或个数）
A-10	1	一期联排别墅（m2）	2,160.71	322.45	2,483.16
	2	新联排别墅（m2）	547.15	550.72	1,097.87
	3	A10 东侧小高层（m2）	509.99	1,004.42	1,514.41
	4	A10 北侧小高层（m2）	1,843.64	2,003.53	4,513.03
	5	A10 东侧地下车库（个）	1	118	119.00
	6	A10 北小高车位（个）	0	131	131.00
	7	北划线车库（个）	0	38	38.00
	8	A10 东侧地下仓库（m2）	0	2,040.34	2,040.34
	9	A10 北小高仓库（m2）	0	4,625.04	4,625.04
C-03	1	两限房底商（m2）	0	376.92	376.92
	2	03 地下车库（个）	0	241	241.00
	3	03 写字楼（m2）	1,322.00	14,575.44	15,897.44
C-06	1	06 住宅底商（m2）	0	2,320.85	2,320.85
	2	06 地下车库（个）	0	22.00	22.00
	3	06 商业地下车库（个）	0	171.00	171.00
	4	06 地下仓库（m2）	0	3,330.90	3,330.90

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

	5	06 办公（m2）	0	23,586.22	23,586.22
--	---	-----------	---	-----------	-----------

注：已认购及未售部分房号明细见评估工作底稿

5.1.4.2 确定房地产价值

对于已签约销售部分，按照销售合同总价确定签约销售部分销售金额。已签约销售部分见下表：

已签约销售部分销售金额统计表

所处地块	序号	项目	已销售签约面积（或个数）	合同金额（元）
A-10	1	新联排别墅（m2）	2,660.68	70,716,422.00
	2	A10 东侧小高层（m2）	1,836.47	29,191,021.00
	3	A10 北侧小高层（m2）	7,336.38	166,982,131.00
	4	A10 东侧地下车库（个）	1	260,000.00
	5	A10 北小高车位（个）	9	2,395,000.00
	6	北划线车库（个）	3	805,000.00
	7	A10 东侧地下仓库（m2）	62.30	670,700.00
	8	A10 北小高仓库（m2）	26.49	264,900.00
C-03	1	03 住宅楼（m2）	190.41	3,585,040.00
	2	03 住宅底商（m2）	289.23	7,932,707.11
	3	03 写字楼（m2）	7,459.38	151,920,365.91
C-06	1	06 住宅底商（m2）	175.11	6,312,779.00
	2	06 地下车库（个）	2	380,000.00
	3	06 办公（m2）	3,777.67	89,693,457.00
合计				531,109,523.02

注：已签约销售部分房号、面积及合同金额明细见评估工作底稿

对于“祥云东方苑”项目开发产品中未销售部分，根据评估基准日区域内同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定未销售部分的房地产价值。对于“祥云东方苑”项目开发产品中已认购未签约部分，由于最终的签约价格会在认购价格基础上打折等，认购价格与最终签约价格有差异，本次评估仍采用未销售部分方法确定已认购部分的房地产价值。

5.1.4.2.1 采用市场法确定项目主要产品的价格

I. 选取可比实例。

对于未售的联排别墅、小高层、住宅底商、写字楼的市场价格，

在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

联排别墅

项目	位置	物业类型	销售均价（元/平方米）	产权年限	销售状况
顺义誉天下	顺义中央别墅区温榆河畔	联排别墅	35000	70 年	在售
溪悦澜墅	顺义燕莎东北，机场高速杨林出口 300 米	联排别墅	38000	70 年	在售
春晖园·随园	顺义区北小营镇北韩路西侧昌金路南侧	联排别墅	36000	70 年	在售

小高层住宅

项目	位置	物业类型	销售均价（元/平方米）	产权年限	销售状况
会展誉景	顺义新国展西北角裕丰路与安华街交叉口	小高层	22000	70 年	在售
顺鑫华玺瀚亭	顺鑫国际商务中心西侧	小高层	23000	70 年	在售
锦悦嘉苑	顺义通顺路与林河南大街交汇处	小高层	21000	70 年	在售

写字楼

项目	位置	物业类型	销售均价（元/平方米）	产权年限	销售状况
会展誉景	新国展西北角裕丰路与安华街交叉口	写字楼	21000	50 年	在售
自由港	顺义后沙峪火寺路与顺平路交汇处	写字楼	20800	50 年	在售
绿地启航国际	顺义枯柳树环岛顺平路与火寺路交汇处	写字楼	20000	50 年	在售

住宅底商

项目	位置	物业类型	销售均价（元/平方米）	产权年限	销售状况
----	----	------	-------------	------	------

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

祥云小镇住宅底商	顺义区安泰大街	住宅底商	33300	40 年	已售
祥云小镇住宅底商	顺义区安泰大街	住宅底商	33600	40 年	已售
祥云小镇住宅底商	顺义区安泰大街	住宅底商	32500	40 年	已售

II.建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

III.进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

IV.进行期日状况修正。

期日状况修正采用住宅物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月月份指数

V.进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

VII.求出比准价格。

估价对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

联排别墅市场法估价测算表：

		单位	顺义誉天下	溪悦澜墅	春晖园·随园
一、成交价格	单价	元/m²	35000	38000	36000
二、成交日期		年月	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
三、建立比较基准后价格			35000.00	38000.00	36000.00
统一房地产范围后价格			35000.00	38000.00	36000.00
统一付款方式后价格			35000.00	38000.00	36000.00

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

统一价格单位后价格		35000.00	38000.00	36000.00
四、交易情况修正后价格		35000	38000	36000
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		35000	38000	36000
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		38588	39900	38934
区位状况调整后价格		36750	39900	37800
区位状况调整系数	%	105.00%	105.00%	105.00%
实物状况调整后价格		36750	38000	36000
实物状况修正系数	%	105.00%	100.00%	100.00%
权益状况调整后价格		35000	38000	37080
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	103.00%
七、测算结果	单价	元/m ²	39100	

小高层住宅市场法估价测算表：

		单位	会展誉景	顺鑫华玺瀚樟	锦悦嘉苑
一、成交价格	单价	元/m²	22000.00	23000.00	21000.00
二、成交日期		年月	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
三、建立比较基准后价格			22000.00	23000.00	21000.00
统一房地产范围后价格			22000.00	23000.00	21000.00
统一付款方式后价格			22000.00	23000.00	21000.00
统一价格单位后价格			22000.00	23000.00	21000.00
四、交易情况修正后价格			22000	23000	21000
交易情况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格			22000	23000	21000
市场状况调整系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格			21560	23000	23100
区位状况调整后价格			22000	23000	23100
区位状况调整系数		%	100.00%	100.00%	110.00%
实物状况调整后价格			21560	23000	21000
实物状况修正系数		%	98.00%	100.00%	100.00%

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

权益状况调整后价格			22000	23000	21000
权益状况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	元/m ²	22600		

写字楼市场法估价测算表：

		单位	会展誉景	自由港	绿地启航国际
一、成交价格	单价	元/m ²	21000.00	20800.00	20000.00
二、成交日期		年月	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
三、建立比较基准后价格			21000.00	20800.00	20000.00
统一房地产范围后价格			21000.00	20800.00	20000.00
统一付款方式后价格			21000.00	20800.00	20000.00
统一价格单位后价格			21000.00	20800.00	20000.00
四、交易情况修正后价格			21000	20800	20000
交易情况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格			21000	20800	20000
市场状况调整系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格			19950	18772	19000
区位状况调整后价格			19950	19760	19000
区位状况调整系数		%	95.00%	95.00%	95.00%
实物状况调整后价格			21000	19760	20000
实物状况修正系数		%	100.00%	95.00%	100.00%
权益状况调整后价格			21000	20800	20000
权益状况修正系数		%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	元/m ²	19200		

住宅底商市场法估价测算表：

		单位	祥云小镇住宅底商	祥云小镇住宅底商	祥云小镇住宅底商
一、成交价格	单价	元/m ²	33300.00	33600.00	32500.00
二、成交日期		年月	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
三、建立比较基准后价格			33300.00	33600.00	32500.00

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

统一房地产范围后价格		33300.00	33600.00	32500.00
统一付款方式后价格		33300.00	33600.00	32500.00
统一价格单位后价格		33300.00	33600.00	32500.00
四、交易情况修正后价格		33300	33600	32500
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		33300	33600	32500
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地状况调整后价格		33300	33600	34125
区位状况调整后价格		33300	33600	32500
区位状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
实物状况调整后价格		33300	33600	34125
实物状况修正系数	%	100.00%	100.00%	105.00%
权益状况调整后价格		33300	33600	32500
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	元 /m ²	32600	

另根据估价人员调查周边小区地下车位和地下仓库销售情况，由于 A-10 地块地上开发主要为住宅楼，C-03 和 C-06 地块开发商业为主，故 A-10 地块地下车位较另外两个车位价格高，经市场调查，A-10 地块地下车位售价约为 250000 元/个，C-03 和 C-06 地块地下车位约 180000 元/个，地下仓库售价约为 9000 元/平方米。

5.1.4.2.2 经评估人员市场调查及测算后，确定各种类型房屋的销售均价。

序号	类型	预计销售单价
1	联排别墅（元/平方米）	39100
2	住宅小高层（元/平方米）	22600
3	办公楼（元/平方米）	19200
4	住宅底商（元/平方米）	32600
5	地下车位（A-10）（元/个）	250000
6	地下车位（C-03/C-06）（元/个）	180000
7	地下仓库（元/平方米）	9000

根据以上项目相关产品销售价及预售合同价，确定项目开发完成后的房地产价值如下表：

开发产品开发完成后房地产价值

序号	项目	面积或个	金额(元)
A-10	新联排别墅（m2）	2,660.68	70,716,422.00
	A10 东侧小高层（m2）	1,836.47	29,191,021.00
	A10 北侧小高层（m2）	7,336.38	166,982,131.00
	A10 东侧地下车库（个）	1.00	260,000.00
	A10 北小高车位（个）	9.00	2,395,000.00
	北划线车库（个）	3.00	805,000.00
	A10 东侧地下仓库（m2）	62.30	670,700.00
	A10 北小高仓库（m2）	26.49	264,900.00
C-03	03 住宅楼（m2）	190.41	3,585,040.00
	03 住宅底商（m2）	289.23	7,932,707.11
	03 写字楼（m2）	7,459.38	151,920,365.91
C-06	06 住宅底商（m2）	175.11	6,312,779.00
	06 地下车库（个）	2.00	380,000.00
	06 办公（m2）	3,777.67	89,693,457.00
一	已签订合同但未结转部分		531,109,523.02
A-10	一期联排别墅（m2）	2,483.16	97,025,100.00
	新联排别墅（m2）	1,097.87	42,926,700.00
	A10 东侧小高层（m2）	1,514.41	34,225,700.00
	A10 北侧小高层（m2）	3,847.17	86,946,000.00
	A10 东侧地下车库（个）	119	29,750,000.00
	A10 北小高车位（个）	131	32,750,000.00
	北划线车库（个）	38	9,500,000.00
	A10 东侧地下仓库（m2）	2,040.34	18,363,100.00
	A10 北小高仓库（m2）	4,625.04	41,625,400.00
C-03	两限房底商（m2）	376.92	12,287,600.00
	03 地下车库（个）	241	43,380,000.00
	03 写字楼（m2）	15,897.44	305,230,800.00
C-06	06 住宅底商（m2）	2,320.85	75,659,700.00
	06 地下车库（个）	22	3,960,000.00

	06 商业地下车库（个）	171	30,780,000.00
	06 地下仓库（m2）	3,330.90	29,978,100.00
	06 办公（m2）	23,586.22	452,855,400.00
二	已认购未签约、未售部分		1,347,243,600.00
三	预计销售金额合计		1,878,353,123.02

5.1.4.2.3 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的往年发生销售费用占销售收入的比例，确定销售费用按开发产品销售收入的 5% 计算。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= \text{开发产品销售收入} \times 5\% \\ &= 93,917,656.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

5.1.4.2.4 销售税金及附加

依据北京市房地产开发机关税（费）的收费标准，该项目主要的税费有营业税、城市维护建设费及教育费附加、地方教育附加，依据《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令[1993]136 号）销售建筑物营业税以销售不动产向对方收取的全部价款的 5% 计税，即以开发完成后房地产总价的 5% 计税；依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）、《征收教育费附加的暂行规定》（国发[1986]50 号）、《北京市地方税务局北京市国家税务局关于城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加委托代征有关事项的公告》（2014 年第 11 号）及《关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》（京政发〔2011〕72 号），营业税及附加合计为 5.50%。

$$\begin{aligned}\text{销售税金及附加} &= \text{销售收入} \times 5.50\% \\ &= 103,309,422.00 \text{ 元。}\end{aligned}$$

5.1.4.2.5 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

- 增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%;
- 增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%;
- 增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%;
- 增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据北京市税务部门对房地产开发项目规定，房地产开发企业销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，土地增值税按照预计增值率实行 2%至 8%的幅度预征率。对预计增值率小于等于 50%，以及大于 50%、小于等于 100%的房地产开发项目，分别保持现行的土地增值税差别化预征率 2%、3%不变，其中容积率小于 1.0 的房地产开发项目，最低按照销售收入的 3%预征土地增值税；对预计增值率大于 100%、小于等于 200%的房地产开发项目，按照销售收入的 5%预征土地增值税；对预计增值率大于 200%的房地产开发项目，按照销售收入的 8%预征土地增值税。待项目完成后，统一进行汇算清缴，多退少补。在项目结束期进行土地增值税汇算清缴时，分普通住宅和非普通住宅（商业及车位）。

由于土地增值税汇算清缴时是对整个项目进行汇算清缴，涉及汇算清缴范围包含开发产品（包括已结转成本、已售但未结转成本、待售）、开发成本和投资性房地产（按销售确定投资性房地产市场价值）。在计算整个项目所需缴纳的土地增值税后，根据开发产品、开发成本和投资性房地产销售金额占项目总销售金额比例分摊各类型需缴纳的土地增值税。

至本次评估基准日，根据企业提供的资料，开发产品已结转收入 674083.60 万元，结转成本 445353.43 万元，于评估基准日累计计入损益的土地增值税为 43470.74 万元（包括已累计预交的土地增值税和应交税金-土地增值税的贷方余额之和）。

本项目普通住宅缴纳土地增值税具体计算过程如下：

序号	项目	计算公式	金额(万元)	备注
一	房地产总销售收入		93,535.04	整体项目中普通住宅收入
二	扣除项目合计	1+2+3+4	98,126.02	

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

1	主营业务成本		71,524.30	普通住宅分摊的主营业务成本
2	房地产开发费用（销售、管理、财务费用）	$1 \times 10\%$	7152.43	
3	营业税及附加	$(一) \times 5.5\%$	5144.43	
4	房地产企业加计扣除	$1 \times 20\%$	14304.86	
三	转让房地产的增值额	$(一) - (二)$	-4590.98	
四	增值额与扣除项目金额的比率	$(三) / (二) \times 100\%$	-0.047	未超过 20% 的普通住宅不计算增值税
五	土地增值税税率		0.3	
六	速算扣除比率		0	
七	应纳土地增值税		0	
八	土地增值税清缴		0	

非普通住宅缴纳土地增值税具体计算过程如下：

序号	项目	计算公式	金额（万元）	备注
一	房地产总销售收入		1,060,796.90	整体项目中非普通住宅收入（含开发产品、开发成本和投资性房地产）
二	扣除项目合计	$1 + 2 + 3 + 4$	978,807.41	
1	主营业务成本		708,048.91	非普通住宅分摊的主营业务成本
2	房地产开发费用	$1 \times 10\%$	70804.89	
3	营业税及附加	$(一) \times 5.5\%$	58343.83	
4	房地产企业加计扣除	$1 \times 20\%$	141609.78	
三	转让房地产的增值额	$(一) - (二)$	81989.49	
四	增值额与扣除项目金额的比率	$(三) / (二) \times 100\%$	0.08	
五	土地增值税税率		0.3	
六	速算扣除比率		0	
七	应纳土地增值税		24,596.85	
八	土地增值税清缴		24,596.85	

由于土地增值税汇算清缴时是对整个项目分不同产品类型进行

整体清缴，上述项目汇算清缴过程中，包含了开发产品、开发成本和投资性房地产部分，本次评估开发产品、开发成本和投资性房地产应缴纳的土地增值税按各类房屋销售金额占项目总销售金额的比例进行计算（注：开发成本、投资性房地产开发完成后价值详见各科目计算过程），则：

开发产品实际应缴纳的土地增值税=整个项目清算实际应缴纳土地增值税×开发产品总收入/（开发产品总收入+开发成本总收入+投资性房地产总收入）

$$=24,596.85 \times 861,918.91 \div (861,918.91 + 78,473.77 + 213,939.26) \\ =18,366.02 \text{ 万元。}$$

考虑到于评估基准日累计计入损益的土地增值税为 43470.74 万元为开发产品销售过程中于评估基准日已累计预交的土地增值税和应交税金-土地增值税的贷方余额之和，故此金额在开发产品实际应缴纳的土地增值税扣减，正值表示应补交，负值表示应退回。

开发产品需退回土地增值税额=18,366.02-43,470.74=-25,104.72 万元
开发成本实际需缴纳土地增值税

$$=24,596.85 \times 78,473.77 / (861,918.91 + 78,473.77 + 213,939.26) \\ =1672.14 \text{ 万元}$$

投资性房地产需缴纳土地增值税

$$=24,596.85 - 18,366.02 - 1672.14 = 4,558.68 \text{ 万元}$$

5.1.4.2.6 企业所得税

根据项目的实际情况，评估基准日开发产品的实际应缴企业所得税具体计算过程如下：

项目名称	开发产品
主营业务收入	187,835.31
减：开发成本	126792.29
营业税金及附加	10,330.94
销售费用	9,391.77
利润总额	66,425.04
减：所得税费用	16,606.26
净利润	49,818.78

营业外收入（土地增值税退回）	-25,104.72
应纳税所得额	66,425.04
应纳所得税	16,606.26

5.1.4.2.7 开发产品评估值

开发产品评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

=1,766,110,603.00 元

5.2 开发成本

评估基准日开发成本主要为 A-10 地块联排别墅展示区工程、C-03 地块 S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业的开发成本，账面价值共 366,334,954.61 元。

5.2.1 项目概况

5.2.1.1 A-10 地块联排别墅展示区

至评估基准日，联排别墅展示区所在 A-10 地块已取得《国有土地使用证》（京顺国用（2009 出）字第 00041 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2009 出）字第 00041 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安祥大街北侧
地号	未登记
图号	未登记
地类（用途）	商业、住宅、综合、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让
终止日期	住宅：2078 年 6 月 23 日；综合：2058 年 6 月 23 日；商业：2048 年 6 月 23 日
使用权面积	143189.0
发证机关	北京市顺义区人民政府
发证日期	2010 年 3 月 15 日
记事	

联排别墅展示区规划总建筑面积为 20188.05 平方米，开发物业类型为 2-3 层联排别墅。宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖），红线内“三通”（通临路、通临电、通临水）及场地平整。

至评估基准日，开发成本中的联排别墅展示区工程已取得该项目

的立项、规划、工程施工等相关文件，包括《国有土地使用证》（京顺国用（2009 出）字第 00041 号）、《建设用地规划许可证》（2008 规（顺）地字 0049 号）、《建设工程规划许可证》（2013 规（顺）建字 0129 号）和《建筑工程施工许可证》（[2010]施建字 1170 号）等。

联排别墅展示区于 2015 年 10 月开始建设，根据项目开发计划预计 2017 年年底竣工交房，至评估基准日，联排别墅展示区正在进行土方工程及护坡施工等前期工程。

联排别墅展示区房屋面积统计表

序号	楼号	物业类型	销售面积（m ² ）	跟进阶段	备注
1	1A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
2	2A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
3	3A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
4	4A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
5	5B	联排别墅	1885.09	待售	地上 3 层、地下 2 层
6	6A	联排别墅	1953.87	待售	地上 2 层、地下 2 层
7	7A	联排别墅	1954.74	待售	地上 2 层、地下 2 层
8	8C	联排别墅	2499.65	待售	地上 3 层、地下 1 层
9	9D	联排别墅	2236.19	待售	地上 3 层、地下 1 层
10		排风机房及下层 车道	2040.07		
合计			20188.05		

5.2.1.2S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业

S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业均位于 C-03 地块，至评估基准日，所在 C-03 地块已取得该项目的《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00109 号），具体登记情况详见下表。

证号	京顺国用（2012 出）第 00109 号
权利人	中粮地产投资（北京）有限公司
坐落	顺义区空港工业区 B 区安祥大街南侧
地号	130420700010000000
图号	I-4-7-[21]
地类（用途）	住宅、商业、办公、办公（物业管理用房）、地下商业、地下办公（物业管理用房）、地下车库、地下仓储
使用权类型	出让

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

终止日期	住宅：2078 年 6 月 23 日；商业：2048 年 6 月 23 日；办公（含地下）：2058 年 6 月 23 日；地下仓储、地下车库：2058 年 6 月 23 日
使用权面积	72951.3
发证机关	北京市顺义区人民政府
发证日期	2012 年 8 月 1 日
记事	

S10、S11 商业楼规划总建筑面积为 1074.16 平方米，开发物业类型为 1-2 层商业楼，两限房地下仓库由 54 套地下仓库组成，实测总建筑面积为 3542.43 平方米。5#底商地下商业位于 5#楼地下 1 层，总建筑面积为 953.98 平方米。

C-03 地块宗地实际开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)，红线内“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖)及场地平整。

至评估基准日，各评估对象已取得该项目的立项、规划、工程施工等相关文件，包括《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00109 号）、《建设用地规划许可证》(2008 规（顺）地字 0050 号)、《建设工程规划许可证》（2010 规（顺）建字 0164 号、2010 规（顺）建字 0078 号和 2011 规（顺）建字 0168 号）和《建筑工程施工许可证》（[2011]施建字 0240 号）等。

各评估对象于 2010 年 9 月开始建设，于 2014 年 10 月竣工交房，各评估对象面积如下：

S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业面积表

序号	楼号	物业类型	销售面积（m ² ）	跟进阶段	备注
1	S10	商业用房	643.46	待售	地上 2 层
2	S11	商业用房	430.70	待售	地上 1 层
3	两限房地下 仓库	仓库	3542.43	待售	地下 1 层
4	5#底商地下 商业	商业用房	953.98	待售	地下 1 层
合计			5570.57		

5.2.2 评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

5.2.2.1 复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，在此基础上对评估表格完善补齐。

5.2.2.2 搜集资料

收集《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、项目可行性研究报告、项目投资估算等其他相关资料。

5.2.2.3 现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的座落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。

5.2.2.4 评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

5.2.3 开发成本的评估方法

开发成本中各期项目在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

- ①调查待开发房地产的基本情况；
- ②选择最佳的开发利用方式；
- ③估计开发建设期；
- ④预测开发完成后的房地产价值；
- ⑤估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、土地增值税、所得税。
- ⑥折现率的确定；

⑦折现年期的确定。

假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

各期净现金流=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

评估价值=各期净现金流÷（1+折现率）^{折现年期}

5.2.3.1 估计开发建设期

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，预计项目后续建设开发期经营期。

5.2.3.2 预测开发完成后的房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

5.2.3.3 后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费建筑安装工程费、市政管网工程费、园林环境工程费、公共配套设施费、开发间接费等。根据本项目的开发计划和实际开发情况，预测未来开发成本的投入。

5.2.3.4 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

5.2.3.5 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设开发期经营期年度的管理费用。

5.2.3.6 销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

5.2.3.7 土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入 2%预征，

待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。

5.2.3.8 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

5.2.3.9 项目预测年度各期净现金流的确定

各期净现金流=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

5.2.3.10 折现率的确定

折现率主要取决于所投资开发房地产项目的风险情况和投资者对风险的态度，实际上是一种投资者可接受的房地产投资预期收益率，投资者在决定收益率是否可以接受时，除风险和投资者对风险的态度外，还取决于其他类似投资机会的收益率，也就是资金的机会成本。在净现金折现法中折现率应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。对房地产的平均报酬率计算，可以采用房地产行业的权益报酬率和资产的个别风险考虑。

5.2.3.11 折现年期的确定

考虑到现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此现金流折现时间按年中折现考虑。

5.2.4 开发成本的测算过程

5.2.4.1 项目建设开发经营期的确定

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，其中 S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业于评估基准日已全部完工，联排别墅展示区于 2015 年 10 月开始建设，预计 2017 年年底竣工交房。

5.2.4.2 开发产品销售面积的确定

根据委托方及被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发成本中房屋尚未销售，则开发成本中 A-10 地块和 C-03 地块可售面积情况详见下表：

所在地块	序号	楼号	物业类型	销售面积（m ² ）	跟进阶段	备注
A-10	1	1A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
	2	2A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
	3	3A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层
	4	4A	联排别墅	1904.61	待售	地上 2 层、地下 2 层

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

	5	5B	联排别墅	1885.09	待售	地上 3 层、地下 2 层
	6	6A	联排别墅	1953.87	待售	地上 2 层、地下 2 层
	7	7A	联排别墅	1954.74	待售	地上 2 层、地下 2 层
	8	8C	联排别墅	2499.65	待售	地上 3 层、地下 1 层
	9	9D	联排别墅	2236.19	待售	地上 3 层、地下 1 层
C-03 地块	1	S10	商业用房	643.46	待售	地上 2 层
	2	S11	商业用房	430.70	待售	地上 1 层
	3	两限房地下仓库	仓库	3542.43	待售	地下 1 层
	4	5#底商地下商业	商业用房	953.98	待售	地下 1 层
	合计			23718.55		

5.2.4.2 确定房地产价值

纳入本次评估范围的开发成本均未销售，根据评估基准日区域内同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定开发成本的房地产价值。

5.2.4.2.1 采用市场法确定各类物业的价格

I. 选取可比实例。

对于未售的联排别墅、小高层、住宅底商、写字楼的市场价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

联排别墅

项目	位置	物业类型	销售均价（元/平方米）	产权年限	销售状况
顺义誉天下	顺义中央别墅区温榆河畔	联排别墅	35000	70 年	在售
溪悦澜墅	顺义燕莎东北，机场高速杨林出口 300 米	联排别墅	38000	70 年	在售
春晖园·随园	顺义区北小营镇北韩路西侧昌金路南侧	联排别墅	36000	70 年	在售

商业用房

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

项目	位置	物业类型	销售均价（元/平方米）	产权年限	销售状况
祥云小镇住宅底商	顺义区安泰大街	住宅底商	33300	40 年	已售
祥云小镇住宅底商	顺义区安泰大街	住宅底商	33600	40 年	已售
祥云小镇住宅底商	顺义区安泰大街	住宅底商	32500	40 年	已售

II.建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

III.进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

IV.进行期日状况修正。

期日状况修正采用住宅物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

V.进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

VII.求出比准价格。

估价对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

联排别墅市场法估价测算表：

		单位	顺义誉天下	溪悦澜墅	春晖园·随园
一、成交价格	单价	元/m²	35000	38000	36000
二、成交日期		年月	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
三、建立比较基准后价格			35000.00	38000.00	36000.00

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

统一房地产范围后价格		35000.00	38000.00	36000.00
统一付款方式后价格		35000.00	38000.00	36000.00
统一价格单位后价格		35000.00	38000.00	36000.00
四、交易情况修正后价格		35000	38000	36000
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		35000	38000	36000
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		38588	39900	38934
区位状况调整后价格		36750	39900	37800
区位状况调整系数	%	105.00%	105.00%	105.00%
实物状况调整后价格		36750	38000	36000
实物状况修正系数	%	105.00%	100.00%	100.00%
权益状况调整后价格		35000	38000	37080
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	103.00%
七、测算结果	单价	元/m ²	39100	

商业用房（1层）市场法估价测算表：

	单位	祥云小镇住宅底商	祥云小镇住宅底商	祥云小镇住宅底商
一、成交价格	单价	元/m ²		
		33300.00	33600.00	32500.00
二、成交日期	年月	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
三、建立比较基准后价格		33300.00	33600.00	32500.00
统一房地产范围后价格		33300.00	33600.00	32500.00
统一付款方式后价格		33300.00	33600.00	32500.00
统一价格单位后价格		33300.00	33600.00	32500.00
四、交易情况修正后价格		33300	33600	32500
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		33300	33600	32500
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		33300	33600	34125

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

区位状况调整后价格		33300	33600	32500
区位状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
实物状况调整后价格		33300	33600	34125
实物状况修正系数	%	100.00%	100.00%	105.00%
权益状况调整后价格		33300	33600	32500
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	单价	元 /m ²	32600	

其中 S10 商业用房为地上 2 层,根据估价人员调查周边市场状况,并参照北京市基准地价地上 2 层与地上 1 层地价比例关系,商业用途房屋地上 2 层价格约为地上 1 层的 60%,地下 1 层商业约为地上 1 层的 40%,则确定 S10 商业用房单价=(32600+32600×60%)÷2=26100(取整),地下 1 层商业用房单价=32600×40%=13040 元/平方米。地下仓库每平米为 9000 元。

根据以上项目相关产品销售价情况,确定开发成本开发完成后的房地产价值如下表:

序号	项目	面积或个	单价	金额(万元)
A-10	1A	1904.61	39100	7,447.03
	2A	1904.61	39100	7,447.03
	3A	1904.61	39100	7,447.03
	4A	1904.61	39100	7,447.03
	5B	1885.09	39100	7,370.70
	6A	1953.87	39100	7,639.63
	7A	1954.74	39100	7,643.03
	8C	2499.65	39100	9,773.63
	9D	2236.19	39100	8,743.50
C-03	S10	643.46	26100	1,679.43
	S11	430.7	32600	1,404.08
	两限房地下仓库	3542.43	9000	3,188.19
	5#底商地下商业	953.98	13040	1,243.99
合计	待售部分	23718.55		78,474.30

根据被评估单位提供的销售计划和实际开发情况,项目各年度

销售金额测算表见下表：

房地产销售现金流入预测表

金额单位：人民币万元

所在地块	2016 年	2017 年
A-10 联排别墅展示区	36,732	34,227
S10、S11 商业用房	3,084	0
两限房地下仓库	3,188	0
5#底商地下商业	1,243	0
合计	44,247	34,227

5.2.4.3 后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费建筑安装工程费、市政管网工程费、园林环境工程费、公共配套设施费、开发间接费等。

根据本项目的开发计划和实际开发情况，项目目标开发成本 783087.00 万元，至评估基准日已投入的开发成本 758297.00 万元，未来开发成本的投入预测情况见下表：

房地产未来开发成本预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016 年	2017 年	合计
开发成本现金流出合计	13,576.00	11,214	24,790
1、土地成本	-	-	0
2、前期工程费	750	323	1073
3、建筑安装工程费	7882	6189	14071
4、市政管网工程费	187	561	748
5、园林环境工程费	560	1315	1875
6、公共配套设施费	72	72	144
7、开发间接费	316	216	532
8、利息支出	3809	2539	6348

5.2.4.4 销售费用

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的职工薪酬、广告宣传费、销售代理费和商业推广费等，全部为付现的费用。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测各年度付现的销

售费用如下表：

销售费用预测

金额单位：人民币万元

项目名称	2016 年	2017 年
销售费用合计	2212.34	1711.35
会议费	11.23	8.59
业务招待费	41.08	23.99
差旅费	20.97	15.73
办公费（含办公用品、电话、网络、邮寄费等）	16.95	12.71
职工薪酬	729.92	603.45
销售现场费	119.69	92.32
广告宣传费	235.75	176.99
策划及咨询费	53.17	39.88
销售代理费及佣金	355.89	266.92
低值易耗品摊销	12.29	9.22
水电费	24.79	18.59
租赁费（含办公室物业管理费）	6.36	4.77
商业推广费	584.25	438.19

5.2.4.5 管理费用

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费以及固定资产折旧。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度付现的管理费用如下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016 年	2017 年
管理费用合计	407.28	336.43
会议费	5.1	4.04
业务招待费	52.02	41.18
差旅费	3.75	2.98
办公费	29.04	22.99
职工薪酬	146.58	116.04
折旧费	3.93	3.11

无形资产摊销	0.69	0.55
长期待摊费用摊销	9.96	7.88
税金	24.42	19.33
租赁费（含办公室物业管理费）	51.69	54.92
聘请中介机构费	14.37	11.38
车辆使用费（含汽油、修车、过路费等）	6.84	5.41
文体活动费	7.41	5.87
误餐费	1.71	1.35
其他管理费	49.77	39.40

5.2.4.6 营业税金及附加

依据北京市房地产开发机关税（费）的收费标准，该项目主要的税费有营业税、城市维护建设费及教育费附加、地方教育附加，依据《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令[1993]136号）销售建筑物营业税以销售不动产向对方收取的全部价款的5%计税，即以开发完成后房地产总价的5%计税；依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）、《征收教育费附加的暂行规定》（国发[1986]50号）、《北京市地方税务局北京市国家税务局关于城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加委托代征有关事项的公告》（2014年第11号）及《关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》（京政发〔2011〕72号），营业税及附加合计为5.50%。

5.2.4.7 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额50%的部分30%；

增值额超过扣除项目金额50%、未超过100%的部分40%；

增值额超过扣除项目金额100%、未超过200%的部分50%；

增值额超过扣除项目金额200%的部分60%。

根据北京市税务部门对房地产开发项目规定，房地产开发企业销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，土地增值税

按照预计增值率实行 2%至 8%的幅度预征率。对预计增值率小于等于 50%，以及大于 50%、小于等于 100%的房地产开发项目，分别保持现行的土地增值税差别化预征率 2%、3%不变，其中容积率小于 1.0 的房地产开发项目，最低按照销售收入的 3%预征土地增值税；对预计增值率大于 100%、小于等于 200%的房地产开发项目，按照销售收入的 5%预征土地增值税；对预计增值率大于 200%的房地产开发项目，按照销售收入的 8%预征土地增值税。待项目完成后，统一进行汇算清缴，多退少补。

根据预测的营业收入、成本，以及适用的税率，计算确定未来各年度的营业税金及附加。经过如上测算，各年度营业税金及附加现金流出预测果详见下表：

营业税金及附加现金流出预测表（预缴）

金额单位：人民币万元

项目名称	税率	2016 年	2017 年
营业税金及附加合计	5.50%	2433.57	1882.49
营业税	5.00%	2212.34	1711.35
城市维护建设税	3.00%	110.62	85.57
教育费附加	2.00%	66.37	51.34
地方教育税附加	2%	44.25	34.23
预交土地增值税	2%	884.94	684.54
累计预交土地增值税	2%		1569.48

本次评估开发成本实际应缴纳土地增值税额为 1672.14 万元（测算过程详见开发产品土地增值税测算过程），在项目结束需补交土地增值税=1672.14-1569.48=102.66 万元。实际需缴纳的土地增值税具体计算过程详见开发产品-土地增值税测算过程。

5.2.4.8 企业所得税

根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定应纳所得额，所得税税率为 25%，则销售利润率测算表如下：

企业所得税预测表

金额单位：人民币万元

年份	2016 年	2017 年	备注
营业收入	7,515.17	70,958.60	现房 S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业 2016 年销售并结转收入，联排展示别墅 2017 年结转收入
减：营业成本	1,924.14	59,499.66	现房 S10、S11 商业楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业 2016 年结转成本，联排展示别墅 2017 年结转成本
营业税金及附加	563.63	5,424.56	
销售费用	2212.34	1711.35	
管理费用	407.28	336.43	
营业利润	2,407.78	3,986.60	
利润总额	2,407.78	3,986.60	
减：所得税费用	601.95	996.65	
净利润	1,805.84	2,989.95	
应纳税所得额	2,407.78	3,986.60	
应纳所得税	601.95	996.65	

5.2.4.9 折现率的确定

折现率主要取决于所投资开发房地产项目的风险情况和投资者对风险的态度，实际上是一种投资者可接受的房地产投资预期收益率，投资者在决定收益率是否可以接受时，除风险和投资者对风险的态度外，还取决于其他类似投资机会的收益率，也就是资金的机会成本。在净现金折现法中折现率应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。对房地产的平均报酬率计算，可以采用房地产行业的权益报酬率和资产的个别风险考虑。

权益报酬率采用权益资本定价模型（CAPM）计算，计算模型如下：

$$K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + R_{sp}$$

其中：R_f 为无风险收益率；

β 为权益资本风险系数；

R_{pm} 为市场风险溢价；

R_{sp} 为企业特定风险调整系数。

(1) 无风险收益率的确定

根据 Wind 资讯查询的银行间固定利率国债收益率为 2.8212%，因

此本次无风险报酬率 R_f 取 2.8212%。

(2) 权益系统风险系数的确定

根据 Wind 资讯查询的沪深 A 股股票同行业上市公司 β 计算确定，具体确定过程如下：

首先根据同类上市公司的 β 计算出各公司无财务杠杆的 β ，得出无财务杠杆的平均 β ，评估基准日，本次评估以上市公司无财务杠杆的平均为 1.0403 作为被评估单位的 β 值。

(3) 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据我公司的研究成果，2015 年度市场风险溢价取 7.08%。

(4) 企业特定风险调整系数的确定

被评估单位投资开发特定房地产项目，目前所开发项目均已基本完工，且房屋预售状况较好，结合考虑北京房地产市场状况，项目开发风险相对较低。综合考虑上述情况，确定风险调整系数 R_c 取值为 1%。

(5) 折现率计算结果

根据以上测算，权益资本成本 K_e 确定为 11.19%。

5.2.4.10 折现年期的确定

考虑到现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此现金流折现时间按年中折现考虑。

根据前述测算过程，得出存货-开发成本评估值为 37,638.33 万元，见下表：

开发成本评估值测算表

金额单位：人民币万元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年
现金流入		44,246.76	34,227.01
销售收入		44,246.76	34,227.01
项目贷款资金流入			-
现金流出	-	20,116.07	16,928.43
开发成本		13,576.00	11,214.31

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年
营业税金及附加		2,433.57	1,882.49
管理费用		407.28	336.43
销售费用		2,212.34	1,711.35
财务费用			
项目贷款资金流出			
土地增值税		884.94	787.20
所得税		601.95	996.65
开发项目净现金流量	-	24,130.69	17,298.58
折现率		11.19%	11.19%
折现年期		0.50	1.50
折现系数		0.95	0.85
折现现金流		22,884.26	14,754.07
加：			
以前年度预售款现金流入		-	
项目期末预缴土地增值税收回			
减：			
以前年度收入结转金额		-	
以前年度预售税金流出（仅为未计提部分）			
项目期末所得税汇算补交			
开发成本评估值		37,638.33	

5.3 存货评估结果及增减值分析

5.3.1 评估结果

存货评估结果汇总表

金额单位：元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	开发产品	1,267,922,869.93	1,766,110,603.00	498,187,733.07	39.29
2	开发成本	366,334,954.61	376,383,300.00	10,048,345.39	2.74
存货合计		1,634,257,824.54	2,142,493,903.00	508,236,078.46	31.10

5.3.2 评估增减值原因分析

存货增值原因主要为“祥云东方苑”项目已经有近 6 年的开发历程，同时项目经过开发后通过预售等实现了一定的开发利润，故造成评估增值。

二、投资性房地产

(一)评估范围

纳入本次评估范围内的投资性房地产为“祥云东方苑”项目中 C-03 和 C-06 地块中出租的房屋建筑物，主要类型有办公楼底商、独栋商业和地下库房，总建筑面积为 109170.56 平方米，账面原值为 1,495,184,600.06 元，账面净值为 1,460,036,852.81 元

(二)投资性房地产概况

1.投资性房地产概况

纳入本次评估范围的投资性房地产为“祥云东方苑”项目 C-03 和 C-06 地块上的一部分，所在项目位于北京市顺义区空港工业区 B 区，项目东临裕庆路，南临南宁大街，西临裕丰路，北至安庆大街。

根据评估单位提供的资料，纳入本次评估范围的投资性房地产面积清单如下：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

投资性房地产面积清单

所处地块	序号	所处区域	房号	所在楼层	面积	所处地块	序号	所处区域	房号	所在楼层	面积
C-03 地块	1	S2 办公楼商业楼	102	1 层	109.37	C-06 地块	111	S12 商业办公楼	102	1 层	140.15
	2	S2 办公楼商业楼	103	1 层	192.66		112	S12 商业办公楼	103	1 层	210.23
	3	S2 办公楼商业楼	104	1 层	278.43		113	S12 商业办公楼	104	1 层	363.41
	4	S2 办公楼商业楼	105	1 层	263.08		114	S12 商业办公楼	105	1 层	178.58
	5	S2 办公楼商业楼	106	1 层	267.44		115	S12 商业办公楼	106	1 层	231.96
	6	S2 办公楼商业楼	107	1 层	443.47		116	S12 商业办公楼	107	1 层	237.8
	7	S2 办公楼商业楼	202	2 层	326.82		117	S12 商业办公楼	201	2 层	454.14
	8	S2 办公楼商业楼	203	2 层	195.28		118	S12 商业办公楼	202	2 层	619.5
	9	S2 办公楼商业楼	204	2 层	545.87		119	S12 商业办公楼	203	2 层	274.15
	10	S3 商业楼	101	1 层	379.12		120	S14 商业办公楼	101	1 层	318.52
	11	S3 商业楼	102	1 层	650.08		121	S14 商业办公楼	102	1 层	368.85
	12	S3 商业楼	103	1 层	167.87		122	S14 商业办公楼	103	1 层	239
	13	S3 商业楼	104	1 层	824.3		123	S14 商业办公楼	104	1 层	419.73
	14	S3 商业楼	201	2 层	600.14		124	S15 商业楼	101	1 层	161.82
	15	S3 商业楼	202	2 层	332.42		125	S15 商业楼	102	1 层	200.4
	16	S3 商业楼	203	2 层	403.66		126	S15 商业楼	103	1 层	173.6
	17	S3 商业楼	204	2 层	274.32		127	S15 商业楼	104	1 层	171.09
	18	S3 商业楼	301	3 层	584.64		128	S15 商业楼	105	1 层	315.46

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	19	S3 商业楼	302	3 层	498.1		129	S15 商业楼	106	1 层	594.29
	20	S3 商业楼	303	3 层	1191.02		130	S15 商业楼	107	1 层	454.16
	21	S4 商业楼	101	1 层	5225.44		131	S15 商业楼	201	2 层	157.64
	22	S6 电影院	101	1 层	279.95		132	S15 商业楼	202	2 层	192.8
	23	S6 电影院	102	1 层	1242.92		133	S15 商业楼	203	2 层	23.73
	24	S6 电影院	103	1 层	73.35		134	S15 商业楼	204	2 层	245.3
	25	S6 电影院	104	1 层	191.24		135	S15 商业楼	205	2 层	156.15
	26	S6 电影院	105	1 层	495.5		136	S15 商业楼	301	3 层	304
	27	S6 电影院	106	1 层	179.86		137	S15 商业楼	302	3 层	205.31
	28	S6 电影院	107	1 层	214.15		138	S15 商业楼	303	3 层	205.43
	29	S6 电影院	108	1 层	633.92		139	S15 商业楼	304	3 层	191.93
	30	S6 电影院	109	1 层	421.8		140	S17 商业楼	101	1 层	438.3
	31	S6 电影院	110	1 层	151.41		141	S17 商业楼	102	1 层	150.66
	32	S6 电影院	111	1 层	217.18		142	S17 商业楼	103	1 层	124.45
	33	S6 电影院	201	2 层	9826.4		143	S17 商业楼	104	1 层	136.47
	34	S5 办公楼	101	1 层	461.11		144	S17 商业楼	105	1 层	556.13
	35	S5 办公楼	102	1 层	184.02		145	S17 商业楼	201	2 层	599.7
	36	S5 办公楼	103	1 层	361.54		146	S17 商业楼	202	2 层	255.73
	37	S5 办公楼	104	1 层	597.85		147	S17 商业楼	203	2 层	193.55
	38	S5 办公楼	105	1 层	101.73		148	S17 商业楼	301	3 层	583.59

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	39	S5 办公楼	106	1 层	148.03		149	S16 商业楼	101	1 层	858.86
	40	S5 办公楼	107	1 层	223.08		150	S16 商业楼	102	1 层	640.48
	41	S5 办公楼	108	1 层	454.03		151	S16 商业楼	103	1 层	155.35
	42	S5 办公楼	201	2 层	390.86		152	S16 商业楼	104	1 层	161.25
	43	S5 办公楼	202	2 层	451.81		153	S16 商业楼	105	1 层	129.82
	44	S5 办公楼	203	2 层	513.57		154	S16 商业楼	106	1 层	120.7
	45	S5 办公楼	204	2 层	301.79		155	S16 商业楼	107	1 层	691.66
	46	S5 办公楼	205	2 层	237.58		156	S16 商业楼	108	1 层	172.67
	47	S5 办公楼	206	2 层	145.16		157	S16 商业楼	201	2 层	881.21
	48	S7 商业楼	101	1 层	639.72		158	S16 商业楼	202	2 层	341.02
	49	S7 商业楼	102	1 层	670.63		159	S18 商业办公楼	101	1 层	231.01
	50	S7 商业楼	103	1 层	302.21		160	S18 商业办公楼	102	1 层	393.43
	51	S7 商业楼	104	1 层	141.47		161	S18 商业办公楼	103	1 层	264.93
	52	S7 商业楼	105	1 层	181.92		162	S18 商业办公楼	104	1 层	252.96
	53	S7 商业楼	106	1 层	295.83		163	S18 商业办公楼	105	1 层	154.66
	54	S7 商业楼	107	1 层	83.49		164	S18 商业办公楼	106	1 层	282.56
	55	S7 商业楼	201	2 层	776.07		165	S18 商业办公楼	107	1 层	314.65
	56	S7 商业楼	202	2 层	303.46		166	S18 商业办公楼	201	2 层	1874.41
	57	S7 商业楼	203	2 层	645.91		167	S18 商业办公楼	202	2 层	1262.52
	58	S7 商业楼	204	2 层	90.19		168	S19 商业 9 楼	101	1 层	272.61

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

59	S7 商业楼	301	3 层	539.75	169	S19 商业 9 楼	102	1 层	278.08
60	S7 商业楼	302	3 层	279.54	170	S19 商业 9 楼	103	1 层	1091.75
61	S7 商业楼	303	3 层	622.98	171	S19 商业 9 楼	104	1 层	49.99
62	S7 商业楼	304	3 层	838.29	172	S19 商业 9 楼	201	2 层	1604.96
63	S7 商业楼	401	4 层	698.26	173	S19 商业 9 楼	202	2 层	507.09
64	S7 商业楼	402	4 层	1203.5	174	S19 商业 9 楼	203	2 层	115.6
65	S7 商业楼	403	4 层	216.7	175	S20 商业办公楼	201	2 层	528.6
66	S8 办公楼	101	1 层	314.32	176	S20 商业办公楼	101	1 层	443.41
67	S8 办公楼	102	1 层	230.03	177	S20 商业办公楼	102	1 层	1178.45
68	S8 办公楼	103	1 层	204.14	178	S20 商业办公楼	103	1 层	308.31
69	S8 办公楼	104	1 层	118.12	179	S20 商业办公楼	104	1 层	1871.49
70	S8 办公楼	105	1 层	1758.81	180	S20 商业办公楼	105	1 层	2251.5
71	S8 办公楼	106	1 层	615.08	181	S20 商业办公楼	106	1 层	34.45
72	S8 办公楼	107	1 层	1212.3	182	C06 地下室	-201	地下 1 层	65.16
73	S8 办公楼	108	1 层	116.52	183	C06 地下室	-202	地下 1 层	102.8
74	S8 办公楼	109	1 层	1015.24	184	C06 地下室	-203	地下 1 层	97.95
75	S8 办公楼	201	2 层	394.14	185	C06 地下室	-204	地下 1 层	66.32
76	S8 办公楼	202	2 层	2580.35	186	C06 地下室	-205	地下 1 层	73.67
77	S8 办公楼	203	2 层	57.07	187	C06 地下室	-206	地下 1 层	60.67
78	S8 办公楼	303	3 层	15.69	188	C06 地下室	-207	地下 1 层	93.34

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	79	S8 办公楼	304	3 层	134.35		189	C06 地下室	-208	地下 1 层	44.69
	80	S9 商业楼	101	1 层	603.48		190	C06 地下室	-209	地下 1 层	94.45
	81	S9 商业楼	102	1 层	284.24		191	C06 地下室	-210	地下 1 层	78.33
	82	S9 商业楼	103	1 层	241.42		192	C06 地下室	-211	地下 1 层	75.37
	83	S9 商业楼	104	1 层	491.57		193	C06 地下室	-212	地下 1 层	128.88
	84	S9 商业楼	105	1 层	128.74		194	C06 地下室	-213	地下 1 层	106.98
	85	S9 商业楼	106	1 层	90.98		195	C06 地下室	-214	地下 1 层	86.25
	86	S9 商业楼	107	1 层	738.53		196	C06 地下室	-215	地下 1 层	84.48
	87	S9 商业楼	108	1 层	265.5		197	C06 地下室	-216	地下 1 层	68.9
	88	S9 商业楼	109	1 层	71.42		198	C06 地下室	-217	地下 1 层	82.77
	89	S9 商业楼	201	2 层	357.69		199	C06 地下室	-219	地下 1 层	262.34
	90	S9 商业楼	202	2 层	166.52		200	C06 地下室	-220	地下 1 层	70.03
	91	C-03 地下室	-212	地下 1 层	2304.18		201	C06 地下室	-221	地下 1 层	493.67
	92	C-03 地下室	-222	地下 1 层	11594.92		202	C06 地下室	-222	地下 1 层	29.99
	93	C-03 地下室	-110	地下 1 层	1794.91		203	C06 地下室	-224	地下 1 层	22.45
C-06 地块	94	S13 商业办公楼	101	1 层	205.2		204	C06 地下室	-227	地下 1 层	20.23
	95	S13 商业办公楼	102	1 层	162.54		205	C06 地下室	-228	地下 1 层	40.81
	96	S13 商业办公楼	103	1 层	195.75		206	C06 地下室	-229	地下 1 层	42.1
	97	S13 商业办公楼	104	1 层	373.24		207	C06 地下室	-230	地下 1 层	46.78
	98	S13 商业办公楼	105	1 层	248.03		208	C06 地下室	-231	地下 1 层	44.75

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	99	S13 商业办公楼	106	1 层	303.64		209	C06 地下室	-232	地下 1 层	45.25
	100	S13 商业办公楼	107	1 层	579.66		210	C06 地下室	-233	地下 1 层	51.59
	101	S13 商业办公楼	108	1 层	441.8		211	C06 地下室	-234	地下 1 层	48.8
	102	S13 商业办公楼	201	2 层	122.37		212	C06 地下室	-235	地下 1 层	51.04
	103	S13 商业办公楼	202	2 层	248.24		213	C06 地下室	-236	地下 1 层	51.59
	104	S13 商业办公楼	203	2 层	207.83		214	C06 地下室	-237	地下 1 层	49.4
	105	S13 商业办公楼	204	2 层	554.39		215	C06 地下室	-238	地下 1 层	43.85
	106	S13 商业办公楼	205	2 层	241.98		216	C06 地下室	-239	地下 1 层	148.53
	107	S13 商业办公楼	206	2 层	61.24		217	C06 地下室	-240	地下 1 层	436.73
	108	S13 商业办公楼	207	2 层	140.9		218	C06 地下室	-241	地下 1 层	73.49
	109	S13 商业办公楼	208	2 层	178.26		219	C06 地下室	-242	地下 1 层	1021.69
	110	S12 商业办公楼	101	1 层	1016.8		220	C06 地下室	-243	地下 1 层	130.87
合计											109170.56

2.权利状况

评估对象所在 C-03 地块已取得《北京市国有土地使用权出让合同》及补充协议、《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00109 号）、《建设用地规划许可证》（2008 规（顺）地字 0050 号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋面积测算技术报告书》和《房屋所有权证》等。

评估对象所在 C-06 地块已取得《北京市国有土地使用权出让合同》及补充协议、《国有土地使用证》（京顺国用（2012 出）第 00157 号）、《建设用地规划许可证》（2008 规（顺）地字 0048 号）、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》和《房屋面积测算技术报告书》等。

根据被评估单位提供资料，部分评估对象于评估基准日存在租赁权，租赁期限多为 3-5 年，各租赁情况详见下表：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

所在地块	序号	C03 合同铺位号	所处楼层	合同面积 (平方米)	合同品牌名称	所在地块	序号	C03 合同铺位号	所处楼层	合同面积 (平方米)	合同品牌名称
C-03 地块	1	4-103	1 层	341	么么咖啡	C-03 地块	64	11-105	1 层	115	华祥苑
	2	4-106	1 层	175	布语天香		65	11-106+204	106+204	166	埃蒙小镇
	3	4-107	1 层	291	养尊宠优		66	11-107+205	107+205	692	九爷小馆
	4	4-203	2 层	128	尤萨洗衣店		67	11-108	1 层	238	天意小馆
	5	4-204	2 层	358	佳美口腔		68	11-109	1 层	64	九月花园
	6	5-101	1 层	241	松树枝宠物店		69	11-110	1 层	165	辣家私厨
	7	5-102	1 层	411	Motherswork	C-06 地块	70	3-101+201	101+201	349	红堡印度餐
	8	5-103	1 层	107	adidaskids		71	3-103+202	103+202	396	虾士
	9	5-104	1 层	526	悠游堂		72	3-104+203	104+203	322	太素
	10	5-201	2 层	381	ROBOT 儿童创造力开发中心		73	3-106	1 层	168	hushpuppise
	11	5-202	2 层	211	顺时针悦读馆		74	3-111	1 层	88	Mikibana
	12	5-203	2 层	256	小鬼当佳		75	3-112	1 层	50	tempur
	13	5-204	2 层	174	多尚画廊		76	3-207	2 层	185	禅厢
	14	5-301	3 层	355	乐丁坊		77	3-208/209/113	208/209/113	321	禅厢
	15	5-302	3 层	316	天爱		78	4-101	1 层	188	HarbourHouse
	16	6-101	1 层	5,900	家盒子		79	4-102	1 层	69	HarbourHouse
	17	7-B1	B1 层	10,000	BHG 超市		80	4-103	1 层	39	HarbourHouse

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	18	7-101	1 层	236	Muse		81	4-104	1 层	81	彼伏
	19	7-102	1 层	1,056	优衣库		82	4-106/203	106/203	264	北平咖啡
	20	7-103	1 层	62	宝岛		83	4-107	1 层	100	爱特爱
	21	7-104	1 层	162	优禾生活		84	4-108	1 层	116	Less
	22	7-105	1 层	419	海澜母婴		85	4-111	1 层	225	单衣
	23	7-106	1 层	155	Kidsland		86	4-201	2 层	306	HarbourHouse
	24	7-107	1 层	181	美琴宫		87	4-202	2 层	269	彼伏
	25	7-108	1 层	537	丽家宝贝		88	4-206	2 层	52	Kingway
	26	7-109	1 层	357	让我们见个面		89	4-207+208+209	2 层	261	墨纤养生馆
	27	7-110	1 层	128	卡诺烘培		90	5-103	1 层	90	Subway
	28	7-202	2 层	5,300	嘉禾影院		91	5-104	1 层	140	1308Beer
	29	8-101	1 层	275	屈臣氏		92	5-105	1 层	140	1308Beer
	30	8-102	1 层	109	春耕秋实体验馆		93	5-106+107	1 层	260	1308Beer
	31	8-103	1 层	215	汉堡王		94	6-101	1 层	350	温野菜
	32	8-104+105	1 层	355	小吾厨房		95	6-102	1 层	93	eachway
	33	8-106	1 层	60	工匠大叔		96	6-104+107	1 层	438	GALATI
	34	8-107	1 层	88	优格花园		97	6-106/208	106/208	345	京樱
	35	8-108	1 层	133	Costa		98	6-201+202	2 层	200	秦腔蜀韵
	36	8-109	1 层	270	鸟巢披萨		99	6-203	2 层	96	TopStar
	37	8-203	2 层	305	韩蒸天下		100	6-204	2 层	83	庭秘密 TST

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

38	8-205	2 层	141	芝士分子	101	6-206+209	2 层	235	木槿韩食馆
39	8-206	2 层	86	新宜美发	102	6-207	2 层	115	汇沅
40	9-101+102	1 层	833	GAP	103	9-101+201+202	101+201+202	425	黄门老灶火锅
41	9-103	1 层	193	闪电自行车	104	9-102	1 层	125	Fincoco
42	9-104	1 层	90	MissCucci	105	9-103	1 层	115	Bouthentique
43	9-105	1 层	116	哈根达斯	106	9-105	1 层	255	梧桐
44	9-106	1 层	189	Mana	107	9-106	1 层	135	梧桐
45	9-107	1 层	53	霍尼韦尔	108	9-107+205	107+205	185	南疆北疆
46	9-201+202	2 层	662	花园宝宝	109	9-204	2 层	400	梧桐
47	9-203	2 层	413	宝纳瑞	110	9-301	3 层	140	梧桐
48	9-204	2 层	58	酒窝甜品	111	10-105	1 层	160	Dounts
49	9-302	3 层	179	美丽田园	112	10-109	1 层	228	劳斯品厨
50	9-304	3 层	536	卡贝妮	113	10-110	1 层	100	花田时光
51	9-401+402+403	4 层	1,343	skytechsportski&fit	114	10-203+204	2 层	600	赛德齿科
52	10-102	1 层	152	星巴克	115	11-103	1 层	60	WHEAT
53	10-103	1 层	137	意餐	116	11-105	1 层	81	JNBYKIDS
54	10-104	1 层	79	玺凤珠宝	117	11-106+202	106+202	1,000	阿咪啄啄
55	10-105+202	105+202	2,907	HOLA 特力和乐	118	11-107	1 层	240	星巴克
56	10-107+203	107+203	665	山河汇	119	11-201	2 层	1,248	B.A.G
57	10-108	1 层	78	红筷子	120	12-103	1 层	200	米粟米

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

	58	10-109+204	109+204	680	头牌		121	12-105+202	105+202	450	园景
	59	10-201	2 层	38	OBN 东方丽人美甲		122	12-B1	B1 层	330	风洞
	60	11-101+201	101+201	541	望湘园		123	12-106	1 层	858	风洞
	61	11-102	1 层	255	Osteak		124	12-201	2 层	1,652	风洞
	62	11-103+202	103+202	390	井泉日料		125	13-101	1 层	750	爱蹦客
	63	11-104+203	104+203	394	江边城外		126	13-110	1 层	790	蜜芽

(三)评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

1.复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，在此基础上对评估表格完善补齐。

2.搜集资料

收集《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋测绘报告书》、《房屋所有权证》、项目可行性研究报告、项目投资估算、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

3.现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估人员根据企业提供的测绘报告、被评估单位清单等资料，对评估范围内投资性房地产的具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的投资性房地产明细表进行抽查，最终以抽查核实后的投资性房地产明细表确定评估范围。

4.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对投资性房地产进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写评估说明。

5.评估方法

纳入本次评估范围的投资性房地产以临街底商和地下仓库居多，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用市场法评估的条件，故选用市场法进行评估。

市场法评估具体测算步骤如下：

(1)估算预测于评估基准日时的房地产销售金额；

(2)估算预计房地产销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税；

由于本次评估投资性房地产采用市场法确定其销售收入，等同于开发产品，故在市场法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=投资性房地产销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

5.1 销售收入的确定

本次评估采用市场法确定投资性房地产的销售收入。

5.2 销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

5.3 销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

5.4 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

5.5 所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

6.投资性房地产的测算过程

6.1 投资性房地产销售面积的确定

根据委托方及被评估单位提供的资料，至评估基准日，纳入本次评估范围投资性房地产可售面积详见《投资性房地产面积清单》。

6.2 确定房地产价值

6.2.1 采用市场法确定投资性房地产的价格

纳入本次评估范围的投资性房地产以临街底商和地下仓库居多，
I.选取可比实例。

纳入本次评估范围的投资性房地产以临街底商为主，经调查周边商铺销售情况及分析评估对象所在项目商铺销售情况。本次评估以S14商业楼103房作为案例，评估其市场价值，其他各商铺在其基础上进行楼层修正、楼盘修正和面积修正等。

对于纳入本次评估范围的投资性房地产市场价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

底商

项目	位置	物业类型	销售均价（元/平方米）	产权年限	销售状况
祥云小镇住宅底商	顺义区安泰大街	住宅底商	33300	40 年	已售
祥云小镇住宅底商	顺义区安泰大街	住宅底商	33600	40 年	已售
祥云小镇住宅底商	顺义区安泰大街	住宅底商	32500	40 年	已售

II.建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

III.进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

IV.进行期日状况修正。

期日状况修正采用住宅物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月月份指数

V.进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

VII.求出比准价格。

估价对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

底商（S14-103 号房）市场法估价测算表：

	单位	祥云小镇住宅底商	祥云小镇住宅底	祥云小镇住宅
--	----	----------	---------	--------

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

			商	底商
一、成交价格	单价	元/m ²	33300.00	32500.00
二、成交日期	年月	2015 年 11 月 1 日	2015 年 10 月 1 日	2015 年 11 月 1 日
三、建立比较基准后价格		33300.00	33600.00	32500.00
统一房地产范围后价格		33300.00	33600.00	32500.00
统一付款方式后价格		33300.00	33600.00	32500.00
统一价格单位后价格		33300.00	33600.00	32500.00
四、交易情况修正后价格		33300	33600	32500
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		33300	33600	32500
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		31978	31940	30895
区位状况调整后价格		33300	33600	32500
区位状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
实物状况调整后价格		32967	32928	31850
实物状况修正系数	%	99.00%	98.00%	98.00%
权益状况调整后价格		32301	32592	31525
权益状况修正系数	%	97.00%	97.00%	97.00%
七、测算结果	单价	元/m ²	31600	

根据估价人员调查周边市场状况,结合分析北京市基准地价中 2、3、4 层层商业地价占 1 层商业地价的比列,确定商业用途房屋地上 2 层价格约为地上 1 层的 60%,地上 3 层价格约为地上 1 层的 50%,地上 4 层价格约为地上 5 层的 40%,同时考虑评估对象所在 C-03 地块和 C-06 地块地上建筑物以商业办公为主,仓库售价较 A-10 住宅区售价较低,综合比较分析,确定地下仓库每平米为 8000 元。则经楼层系数修正后,各层房屋销售均价详见下表:

序号	所在楼层	单价(元/平方)
1	1 层	31600

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

2	2 层	19000
3	3 层	15800
4	4 层	12600
5	B1 层	8000

经楼栋修正、面积修正后投资性房地产市场价值测算结果如下：

序号	所处区域	房号	所在楼层	面积	平均 单价 （元/ 平方 米）	楼栋 修正	建筑面积修正, 每 相差 50 平方米修 正 1%, 最大修正不 大于 20%	市场价值 （万元）
1	S2 办公楼商业楼	102	1 层	109.37	31600	96%	98%	325.77
2	S2 办公楼商业楼	103	1 层	192.66	31600	96%	100%	583.60
3	S2 办公楼商业楼	104	1 层	278.43	31600	96%	98%	831.40
4	S2 办公楼商业楼	105	1 层	263.08	31600	96%	99%	788.01
5	S2 办公楼商业楼	106	1 层	267.44	31600	96%	99%	800.36
6	S2 办公楼商业楼	107	1 层	443.47	31600	96%	95%	1,279.80
7	S2 办公楼商业楼	202	2 层	326.82	19000	96%	97%	581.00
8	S2 办公楼商业楼	203	2 层	195.28	19000	96%	100%	355.85
9	S2 办公楼商业楼	204	2 层	545.87	19000	98%	93%	946.10
10	S3 商业楼	101	1 层	379.12	31600	98%	96%	1,132.00
11	S3 商业楼	102	1 层	650.08	31600	98%	91%	1,831.95
12	S3 商业楼	103	1 层	167.87	31600	98%	99%	516.52
13	S3 商业楼	104	1 层	824.3	31600	98%	88%	2,233.96
14	S3 商业楼	201	2 层	600.14	19000	98%	92%	1,028.03
15	S3 商业楼	202	2 层	332.42	19000	98%	97%	602.57
16	S3 商业楼	203	2 层	403.66	19000	98%	96%	721.00
17	S3 商业楼	204	2 层	274.32	19000	98%	99%	503.19
18	S3 商业楼	301	3 层	584.64	15800	98%	92%	835.62
19	S3 商业楼	302	3 层	498.1	15800	98%	94%	725.28
20	S3 商业楼	303	3 层	1191.02	15800	98%	80%	1,475.34
21	S4 商业楼	101	1 层	5225.44	31600	98%	80%	12,945.71
22	S6 电影院	101	1 层	279.95	31600	98%	98%	853.09
23	S6 电影院	102	1 层	1242.92	31600	98%	80%	3,079.26
24	S6 电影院	103	1 层	73.35	31600	98%	97%	221.40

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

25	S6 电影院	104	1 层	191.24	31600	98%	100%	591.19
26	S6 电影院	105	1 层	495.5	31600	98%	94%	1,443.78
27	S6 电影院	106	1 层	179.86	31600	98%	100%	554.75
28	S6 电影院	107	1 层	214.15	31600	98%	100%	661.30
29	S6 电影院	108	1 层	633.92	31600	98%	91%	1,792.76
30	S6 电影院	109	1 层	421.8	31600	98%	96%	1,248.29
31	S6 电影院	110	1 层	151.41	31600	98%	99%	464.33
32	S6 电影院	111	1 层	217.18	31600	98%	100%	670.25
33	S6 电影院	201	2 层	9826.4	19000	98%	80%	14,637.41
34	S5 办公楼	101	1 层	461.11	31600	98%	95%	1,353.39
35	S5 办公楼	102	1 层	184.02	31600	98%	100%	568.05
36	S5 办公楼	103	1 层	361.54	31600	98%	97%	1,083.44
37	S5 办公楼	104	1 层	597.85	31600	98%	92%	1,704.10
38	S5 办公楼	105	1 层	101.73	31600	98%	98%	308.85
39	S5 办公楼	106	1 层	148.03	31600	98%	99%	453.65
40	S5 办公楼	107	1 层	223.08	31600	98%	100%	687.65
41	S5 办公楼	108	1 层	454.03	31600	98%	95%	1,334.60
42	S5 办公楼	201	2 层	390.86	19000	98%	96%	700.00
43	S5 办公楼	202	2 层	451.81	19000	98%	95%	798.90
44	S5 办公楼	203	2 层	513.57	19000	98%	94%	896.30
45	S5 办公楼	204	2 层	301.79	19000	98%	98%	550.49
46	S5 办公楼	205	2 层	237.58	19000	98%	99%	439.05
47	S5 办公楼	206	2 层	145.16	19000	98%	99%	267.32
48	S7 商业楼	101	1 层	639.72	31600	98%	91%	1,806.86
49	S7 商业楼	102	1 层	670.63	31600	98%	91%	1,881.33
50	S7 商业楼	103	1 层	302.21	31600	98%	98%	916.75
51	S7 商业楼	104	1 层	141.47	31600	98%	99%	432.98
52	S7 商业楼	105	1 层	181.92	31600	98%	100%	561.33
53	S7 商业楼	106	1 层	295.83	31600	98%	98%	898.57
54	S7 商业楼	107	1 层	83.49	31600	98%	98%	252.53
55	S7 商业楼	201	2 层	776.07	19000	98%	88%	1,278.55
56	S7 商业楼	202	2 层	303.46	19000	98%	98%	553.35
57	S7 商业楼	203	2 层	645.91	19000	98%	91%	1,095.43
58	S7 商业楼	204	2 层	90.19	19000	98%	98%	164.25

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

59	S7 商业楼	301	3 层	539.75	15800	98%	93%	778.96
60	S7 商业楼	302	3 层	279.54	15800	98%	98%	425.95
61	S7 商业楼	303	3 层	622.98	15800	98%	92%	883.02
62	S7 商业楼	304	3 层	838.29	15800	98%	87%	1,132.31
63	S7 商业楼	401	4 层	698.26	12600	98%	90%	776.29
64	S7 商业楼	402	4 层	1203.5	12600	98%	80%	1,188.87
65	S7 商业楼	403	4 层	216.7	12600	98%	100%	266.69
66	S8 办公楼	101	1 层	314.32	31600	96%	98%	931.72
67	S8 办公楼	102	1 层	230.03	31600	96%	99%	693.63
68	S8 办公楼	103	1 层	204.14	31600	96%	100%	618.77
69	S8 办公楼	104	1 层	118.12	31600	96%	98%	352.46
70	S8 办公楼	105	1 层	1758.81	31600	96%	80%	4,268.42
71	S8 办公楼	106	1 层	615.08	31600	96%	92%	1,711.01
72	S8 办公楼	107	1 层	1212.3	31600	96%	80%	2,942.11
73	S8 办公楼	108	1 层	116.52	31600	96%	98%	347.57
74	S8 办公楼	109	1 层	1015.24	31600	96%	84%	2,577.67
75	S8 办公楼	201	2 层	394.14	19000	96%	96%	691.00
76	S8 办公楼	202	2 层	2580.35	19000	96%	80%	3,765.25
77	S8 办公楼	203	2 层	57.07	19000	96%	97%	101.12
78	S8 办公楼	303	3 层	15.69	15800	96%	96%	22.92
79	S8 办公楼	304	3 层	134.35	15800	96%	99%	201.11
80	S9 商业楼	101	1 层	603.48	31600	96%	92%	1,682.99
81	S9 商业楼	102	1 层	284.24	31600	96%	98%	847.74
82	S9 商业楼	103	1 层	241.42	31600	96%	99%	726.30
83	S9 商业楼	104	1 层	491.57	31600	96%	94%	1,404.27
84	S9 商业楼	105	1 层	128.74	31600	96%	99%	384.98
85	S9 商业楼	106	1 层	90.98	31600	96%	98%	269.98
86	S9 商业楼	107	1 层	738.53	31600	96%	89%	1,999.10
87	S9 商业楼	108	1 层	265.5	31600	96%	99%	794.87
88	S9 商业楼	109	1 层	71.42	31600	96%	97%	211.09
89	S9 商业楼	201	2 层	357.69	19000	96%	97%	631.85
90	S9 商业楼	202	2 层	166.52	19000	96%	99%	301.70
91	C-03 地下室	-212	地下 1 层	2304.18	8000	100%	100%	1,843.34
92	C-03 地下室	-222	地下 1 层	11594.92	8000	100%	100%	9,275.94

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

93	C-03 地下室	-110	地下 1 层	1794.91	8000	100%	100%	1,435.93
94	S13 商业办公楼	101	1 层	205.2	31600	98%	100%	634.80
95	S13 商业办公楼	102	1 层	162.54	31600	98%	99%	499.58
96	S13 商业办公楼	103	1 层	195.75	31600	98%	100%	605.68
97	S13 商业办公楼	104	1 层	373.24	31600	98%	97%	1,115.80
98	S13 商业办公楼	105	1 层	248.03	31600	98%	99%	760.72
99	S13 商业办公楼	106	1 层	303.64	31600	98%	98%	920.82
100	S13 商业办公楼	107	1 层	579.66	31600	98%	92%	1,658.79
101	S13 商业办公楼	108	1 层	441.8	31600	98%	95%	1,302.00
102	S13 商业办公楼	201	2 层	122.37	19000	98%	98%	224.32
103	S13 商业办公楼	202	2 层	248.24	19000	98%	99%	457.76
104	S13 商业办公楼	203	2 层	207.83	19000	98%	100%	386.37
105	S13 商业办公楼	204	2 层	554.39	19000	98%	93%	959.11
106	S13 商业办公楼	205	2 层	241.98	19000	98%	99%	446.78
107	S13 商业办公楼	206	2 层	61.24	19000	98%	97%	110.86
108	S13 商业办公楼	207	2 层	140.9	19000	98%	99%	259.25
109	S13 商业办公楼	208	2 层	178.26	19000	98%	100%	330.48
110	S12 商业办公楼	101	1 层	1016.8	31600	98%	84%	2,634.43
111	S12 商业办公楼	102	1 层	140.15	31600	98%	99%	428.82
112	S12 商业办公楼	103	1 层	210.23	31600	98%	100%	649.71
113	S12 商业办公楼	104	1 层	363.41	31600	98%	97%	1,088.63
114	S12 商业办公楼	105	1 层	178.58	31600	98%	100%	550.66
115	S12 商业办公楼	106	1 层	231.96	31600	98%	99%	713.74
116	S12 商业办公楼	107	1 层	237.8	31600	98%	99%	730.85
117	S12 商业办公楼	201	2 层	454.14	19000	98%	95%	802.63
118	S12 商业办公楼	202	2 层	619.5	19000	98%	92%	1,056.73
119	S12 商业办公楼	203	2 层	274.15	19000	98%	99%	502.90
120	S14 商业办公楼	101	1 层	318.52	31600	100%	98%	982.66
121	S14 商业办公楼	102	1 层	368.85	31600	100%	97%	1,126.20
122	S14 商业办公楼	103	1 层	239	31600	100%	100%	755.24
123	S14 商业办公楼	104	1 层	419.73	31600	100%	96%	1,268.06
124	S15 商业楼	101	1 层	161.82	31600	98%	99%	497.30
125	S15 商业楼	102	1 层	200.4	31600	98%	100%	620.55
126	S15 商业楼	103	1 层	173.6	31600	98%	99%	534.77

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

127	S15 商业楼	104	1 层	171.09	31600	98%	99%	526.77
128	S15 商业楼	105	1 层	315.46	31600	98%	98%	954.36
129	S15 商业楼	106	1 层	594.29	31600	98%	92%	1,695.27
130	S15 商业楼	107	1 层	454.16	31600	98%	95%	1,334.95
131	S15 商业楼	201	2 层	157.64	19000	98%	99%	291.04
132	S15 商业楼	202	2 层	192.8	19000	98%	100%	358.48
133	S15 商业楼	203	2 层	23.73	19000	98%	96%	42.63
134	S15 商业楼	204	2 层	245.3	19000	98%	99%	452.61
135	S15 商业楼	205	2 层	156.15	19000	98%	99%	288.20
136	S15 商业楼	301	3 层	304	15800	98%	98%	460.92
137	S15 商业楼	302	3 层	205.31	15800	98%	100%	317.56
138	S15 商业楼	303	3 层	205.43	15800	98%	100%	317.74
139	S15 商业楼	304	3 层	191.93	15800	98%	100%	296.70
140	S17 商业楼	101	1 层	438.3	31600	98%	95%	1,292.64
141	S17 商业楼	102	1 层	150.66	31600	98%	99%	461.96
142	S17 商业楼	103	1 层	124.45	31600	98%	98%	379.57
143	S17 商业楼	104	1 层	136.47	31600	98%	99%	417.25
144	S17 商业楼	105	1 层	556.13	31600	98%	93%	1,599.56
145	S17 商业楼	201	2 层	599.7	19000	98%	92%	1,027.38
146	S17 商业楼	202	2 层	255.73	19000	98%	99%	470.86
147	S17 商业楼	203	2 层	193.55	19000	98%	100%	359.93
148	S17 商业楼	301	3 层	583.59	15800	98%	92%	834.31
149	S16 商业楼	101	1 层	858.86	31600	100%	87%	2,356.37
150	S16 商业楼	102	1 层	640.48	31600	100%	91%	1,845.62
151	S16 商业楼	103	1 层	155.35	31600	100%	99%	486.52
152	S16 商业楼	104	1 层	161.25	31600	100%	99%	505.60
153	S16 商业楼	105	1 层	129.82	31600	100%	99%	404.47
154	S16 商业楼	106	1 层	120.7	31600	100%	98%	375.36
155	S16 商业楼	107	1 层	691.66	31600	100%	90%	1,970.73
156	S16 商业楼	108	1 层	172.67	31600	100%	99%	542.65
157	S16 商业楼	201	2 层	881.21	19000	100%	86%	1,446.19
158	S16 商业楼	202	2 层	341.02	19000	100%	97%	629.66
159	S18 商业办公楼	101	1 层	231.01	31600	100%	99%	725.46
160	S18 商业办公楼	102	1 层	393.43	31600	100%	96%	1,195.14

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

161	S18 商业办公楼	103	1 层	264.93	31600	100%	99%	826.31
162	S18 商业办公楼	104	1 层	252.96	31600	100%	99%	790.89
163	S18 商业办公楼	105	1 层	154.66	31600	100%	99%	484.29
164	S18 商业办公楼	106	1 层	282.56	31600	100%	98%	878.15
165	S18 商业办公楼	107	1 层	314.65	31600	100%	98%	971.49
166	S18 商业办公楼	201	2 层	1874.41	19000	100%	80%	2,849.10
167	S18 商业办公楼	202	2 层	1262.52	19000	100%	80%	1,919.03
168	S19 商业 9 楼	101	1 层	272.61	31600	98%	99%	831.96
169	S19 商业 9 楼	102	1 层	278.08	31600	98%	98%	847.71
170	S19 商业 9 楼	103	1 层	1091.75	31600	98%	82%	2,777.94
171	S19 商业 9 楼	104	1 层	49.99	31600	98%	97%	150.16
172	S19 商业 9 楼	201	2 层	1604.96	19000	98%	80%	2,390.75
173	S19 商业 9 楼	202	2 层	507.09	19000	98%	94%	886.21
174	S19 商业 9 楼	203	2 层	115.6	19000	98%	98%	211.61
175	S20 商业办公楼	201	2 层	528.6	19000	98%	93%	919.57
176	S20 商业办公楼	101	1 层	443.41	31600	98%	95%	1,306.30
177	S20 商业办公楼	102	1 层	1178.45	31600	98%	80%	2,919.54
178	S20 商业办公楼	103	1 层	308.31	31600	98%	98%	934.09
179	S20 商业办公楼	104	1 层	1871.49	31600	98%	80%	4,636.50
180	S20 商业办公楼	105	1 层	2251.5	31600	98%	80%	5,577.96
181	S20 商业办公楼	106	1 层	34.45	31600	98%	97%	103.15
182	C06 地下室	-201	地下 1 层	65.16	8000	100%	100%	52.13
183	C06 地下室	-202	地下 1 层	102.8	8000	100%	100%	82.24
184	C06 地下室	-203	地下 1 层	97.95	8000	100%	100%	78.36
185	C06 地下室	-204	地下 1 层	66.32	8000	100%	100%	53.06
186	C06 地下室	-205	地下 1 层	73.67	8000	100%	100%	58.94
187	C06 地下室	-206	地下 1 层	60.67	8000	100%	100%	48.54
188	C06 地下室	-207	地下 1 层	93.34	8000	100%	100%	74.67
189	C06 地下室	-208	地下 1 层	44.69	8000	100%	100%	35.75
190	C06 地下室	-209	地下 1 层	94.45	8000	100%	100%	75.56
191	C06 地下室	-210	地下 1 层	78.33	8000	100%	100%	62.66
192	C06 地下室	-211	地下 1 层	75.37	8000	100%	100%	60.30
193	C06 地下室	-212	地下 1 层	128.88	8000	100%	100%	103.10
194	C06 地下室	-213	地下 1 层	106.98	8000	100%	100%	85.58

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

195	C06 地下室	-214	地下 1 层	86.25	8000	100%	100%	69.00
196	C06 地下室	-215	地下 1 层	84.48	8000	100%	100%	67.58
197	C06 地下室	-216	地下 1 层	68.9	8000	100%	100%	55.12
198	C06 地下室	-217	地下 1 层	82.77	8000	100%	100%	66.22
199	C06 地下室	-219	地下 1 层	262.34	8000	100%	100%	209.87
200	C06 地下室	-220	地下 1 层	70.03	8000	100%	100%	56.02
201	C06 地下室	-221	地下 1 层	493.67	8000	100%	100%	394.94
202	C06 地下室	-222	地下 1 层	29.99	8000	100%	100%	23.99
203	C06 地下室	-224	地下 1 层	22.45	8000	100%	100%	17.96
204	C06 地下室	-227	地下 1 层	20.23	8000	100%	100%	16.18
205	C06 地下室	-228	地下 1 层	40.81	8000	100%	100%	32.65
206	C06 地下室	-229	地下 1 层	42.1	8000	100%	100%	33.68
207	C06 地下室	-230	地下 1 层	46.78	8000	100%	100%	37.42
208	C06 地下室	-231	地下 1 层	44.75	8000	100%	100%	35.80
209	C06 地下室	-232	地下 1 层	45.25	8000	100%	100%	36.20
210	C06 地下室	-233	地下 1 层	51.59	8000	100%	100%	41.27
211	C06 地下室	-234	地下 1 层	48.8	8000	100%	100%	39.04
212	C06 地下室	-235	地下 1 层	51.04	8000	100%	100%	40.83
213	C06 地下室	-236	地下 1 层	51.59	8000	100%	100%	41.27
214	C06 地下室	-237	地下 1 层	49.4	8000	100%	100%	39.52
215	C06 地下室	-238	地下 1 层	43.85	8000	100%	100%	35.08
216	C06 地下室	-239	地下 1 层	148.53	8000	100%	100%	118.82
217	C06 地下室	-240	地下 1 层	436.73	8000	100%	100%	349.38
218	C06 地下室	-241	地下 1 层	73.49	8000	100%	100%	58.79
219	C06 地下室	-242	地下 1 层	1021.69	8000	100%	100%	817.35
220	C06 地下室	-243	地下 1 层	130.87	8000	100%	100%	104.70
								213,939.26

6.2.3 销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估，评估人员通过对相关市场资料的调查并结合被评估单位提供的往年销售费用占销售收入的比例，确定按开发产品销售收入的 5% 计算。

销售费用=开发产品销售收入×5%

=10,696.96 万元

6.2.4 销售税金及附加

依据北京市房地产开发机关税（费）的收费标准，该项目主要的税费有营业税、城市维护建设费及教育费附加、地方教育附加，依据《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令[1993]136号）销售建筑物营业税以销售不动产向对方收取的全部价款的5%计税，即以开发完成后房地产总价的5%计税；依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）、《征收教育费附加的暂行规定》（国发[1986]50号）、《北京市地方税务局北京市国家税务局关于城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加委托代征有关事项的公告》（2014年第11号）及《关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》（京政发〔2011〕72号），营业税及附加合计为5.50%。

销售税金及附加=销售收入×5.50%

=11,766.66 元

6.2.5 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额50%的部分30%；

增值额超过扣除项目金额50%、未超过100%的部分40%；

增值额超过扣除项目金额100%、未超过200%的部分50%；

增值额超过扣除项目金额200%的部分60%。

根据开发产品土地增值税汇算清缴计算过程，投资性房地产需缴纳土地增值税为4,558.68万元

6.2.6 企业所得税

企业所得税按照单月利润额计提并预缴，在企业结转收入和成本年份，汇算清缴当年度企业所得税，以当年计提的应交所得税金额冲抵以前年度预缴税金后，按照差额计算当年实缴所得税。企业所得税税率为25%。

评估基准日投资性房地产的实际应缴企业所得税具体计算过程如下：

项目名称	投资性房地产
营业收入	213,939.26
减：开发成本	146003.69
营业税金及附加	11,766.66
土地增值税	4,558.68
销售费用	10,696.96
利润总额	40,913.27
减：所得税费用	10,228.32
净利润	30,684.96
应纳税所得额	40,913.27
应纳所得税	10,228.32

6.3 投资性房地产评估值

投资性房地产评估价值=销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税
=176,688.64 万元

6.4 投资性房地产增减值原因分析

投资性房地产账面净值为 1,460,036,852.81 元，评估值 1,766,886,400.00 元，评估增值 306,849,547.19 元，增值率 21.02%。评估对象为自建房产，账面值反应的是房屋的建造成本，本次评估采用市场法对投资性房地产进行了评估，项目经过开发后通过销售等可实现一定的开发利润，故造成评估增值。

三、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：运输设备、电子办公设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
车辆	6,445,713.19	1,222,046.70

电子设备	4,296,147.70	2,715,567.73
合计	10,741,860.89	3,937,614.43

(二)设备概况

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2008 年到 2015 年，分布于中粮地产投资（北京）有限公司的办公场所。设备类资产基本概况如下：

1.设备概况

车辆为共 16 辆办公用车，包括奥迪轿车、别克商务车、丰田塞纳、奔驰唯雅诺、天籁轿车、别克凯越、江铃全顺小客车、森林人越野车等，在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

电子设备共 429 项，主要包括办公电子及办公家具设备，办公电子有办公用电脑、打印机、复印机、扫描仪、照相机、空调、网络设备；办公家具具有办公座椅等。至评估基准日，设备使用、维护、保养正常。

2. 利用状况与日常维护

每台设备均根据设备类别编制了设备资产编号，设备使用者在使用前对设备检查和保养，发现问题及时汇报。协调人员进行维修。

3. 相关会计政策

(1)账面原值构成

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用（年限平均法）计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
运输工具	5 年	5	19
电子设备	5 年	5	19

4.设备的管理与维护保养

电子设备日常维护由使用人自行维护保养，维修由公司物业部或IT部门管理。

车辆日常维护及保养由车队及保养店进行专业维护。

综上所述，被评估单位设备管理制度健全、管理明确，基层管理人员设置齐全，设备管理处于有效控制内。设备的维护保养及设备使用状况良好。

(三)核实过程

1.清查核实工作

评估人员对纳入评估范围的被评估单位提供的机器设备类资产清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求企业进行修改、补充，经修改补充过的设备评估明细表，由企业加盖公章作为评估依据。

根据企业设备资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备状况调查表》、《车辆技术状况表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2.现场勘察

(1)根据实物现场核对设备名称、规格、型号、生产厂家及数量是否与申报表相符；

(2)向设备使用和管理人员了解设备工作条件、现有技术状况、使用强度、运行时间、近期运行情况以及维护、保养情况等；

(3)对价值量大的设备，要求企业提供该设备的发票及有关技术资料的复印件，并向设备管理和检修人员了解设备工作条件、现有技术状况以及维护、保养情况等，并向使用者了解设备在使用中是否存在技术问题，以及经常出现的故障和原因等情况，作为评估成新率时的依据之一；

(4)对车辆核对了车辆名称、规格型号、牌照号、行驶证、购置年限、已行驶里程等情况，了解有无事故发生、是否按期保养，并进行

现场勘察。

收集购置原始发票的复印件，核对产权，并了解设备使用状况。

3. 评定估算

(1) 根据本次评估目的，设备评估采用重置成本法及市场法。

(2) 评估人员在评估作价时查阅了企业设备的历史资料，向生产厂家进行询价，查阅设备报价手册，并通过其他诸如上网询价等手段进行询价工作。

(3) 设备成新率确定，主要采用年限法，并参考现场勘察法确定的成新率情况。

(4) 对于采用市场法评估的设备，是通过对二手设备的市场询价，选择与被评估设备相同类型、主要技术参数相似、使用时间相近、近期交易的二手设备作参照物，通过被评估设备与参照物的分析比较，从而确定被评估设备的评估值。

4. 评估汇总

(1) 经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

(2) 在经审核修改的基础上，汇总运输设备及电子设备评估明细表。

(3) 把本次评估所用的基础资料(车辆调查表、有关设备的合同及相关资料复印件等)及评估作业表、询价记录等编辑汇总，做为本次评估的工作底稿。

5. 撰写报告

按资产评估准则的有关资产评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

另依据《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》，自 2015 年 10 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止，对购置 1.6 升及以下排量乘用车减按 5% 的税率征收车辆购置税。

对生产年代久远，已无同类型型号的设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

2. 综合成新率的确定

对于电子设备、办公用具等设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，如果标准中规定有强制报废年限、行驶里程的，则以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整；如果标准中未规定强制报废年限的，则以车辆行驶里程、尚可使用年限两种方法确定成新率，根据孰低原则确定理论成新率。计算公式如下：

年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

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

综合成新率=理论成新率×调整系数

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)评估案例

案例一奥迪轿车(表 4-6-5 车辆清查评估明细表序号 8)

1.车辆概况

车辆名称：奥迪 A62.8 轿车

规格型号：FV7281FCVTG

车辆牌照号：京 P8BT38

生产厂商：一汽-大众汽车有限公司

购置日期：2011 年 9 月

启用日期：2011 年 9 月

账面原值：704,091.94 元

账面净值：135,441.70 元

已经使用年限：4.26 年

已经行驶公里数：100000Km

主要参数：

基本参数	
发动机	2.8LV6
进气形式	自然吸气
最大马力(PS)	220
最大扭矩(N·m)	280
变速箱	6 挡手自一体
车身结构	三厢车
长×宽×高(mm)	5035×1855×1485
轴距(mm)	2945
最高车速(km/h)	236
官方 0-100km/h 加速(s)	8.6
工信部综合油耗(L/100km)	10.5
整车质保	两年不限公里
车身	
车身结构	三厢车

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

长度(mm)	5035
宽度(mm)	1855
高度(mm)	1485
轴距(mm)	2945
最小离地间隙(mm)	142
车重(kg)	1860
车门数(个)	4
座位数(个)	5
油箱容积(L)	80
行李厢容积(L)	501
动机	
发动机型号	CCE
排量(mL)	2773
进气形式	自然吸气
最大马力(PS)	220
最大功率(kW)	162
最大功率转速(rpm)	5750-6800
最大扭矩(N·m)	280
最大扭矩转速(rpm)	3000-5000
气缸排列形式	V 型
气缸数(个)	6
每缸气门数(个)	4
配气机构	DOHC
燃料形式	汽油
燃油标号	95 号(原 97 号)
供油方式	直喷
缸盖材料	铝
缸体材料	铝
排放标准	欧IV
变速箱	
简称	6 挡手自一体
挡位个数	6
变速箱类型	自动变速箱(AT)
底盘转向	

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

驱动方式	前置四驱
前悬挂类型	四连杆独立悬挂
后悬挂类型	梯形连杆式独立悬挂
转向助力类型	机械液压助力
车体结构	承载式
车轮制动	
前制动器类型	通风盘式
后制动器类型	通风盘式
驻车制动类型	电子驻车
前轮胎规格	245/45R17
后轮胎规格	245/45R17
备胎规格	全尺寸

2.重置全价的确定

经向经销商询价，确定该车辆的基准日购置价为 600,000.00 元(含税价)。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的 10%计取。

证照费及其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取 500 元。

重置全价=含增值税车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

=600,000.00+600,000.00/1.17×10%+500.00

=673,500.00 元(取整)

3.成新率的确定

(1)理论成新率的确定

《机动车强制报废标准规定》文件之规定，该车辆为非营运中型轿车，其强制报废行驶里程为 60 万，该车至评估基准日已行驶里程为 100000 公里，该车于 2011 年 9 日启用，至评估基准日已使用 4.26 年，尚可使用 11 年，则：

里程成新率=(寿命里程-已行驶里程)/寿命里程×100%

=(600,000-100000)/600,000×100%

=83%（取整）

尚可年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$=11/(11+4.26) \times 100\%$$

$$=72\% \text{（取整）}$$

理论成新率由尚可年限成新率与里程成新率孰低原则取 72%。

(2)现场勘查情况

主控装置：方向机总成灵活，仪表指示准确。

主传动机构及底盘：起动加速基本平稳，无异常声响，温度正常。
变速较轻、可靠，无撞击声。车底盘无变形。

加速性能与制动装置：该车加速性一般，行驶平稳。紧急制动时，
制动距离符合要求，刹车轨迹左右基本一致。

润滑与环保：发动机燃烧充分，尾气排放合格。润滑油呈淡黄透
明色，洁净。

外观：驾驶室整洁，车身漆光亮。前后灯明亮无损坏。螺母无松
动。驾驶室内装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。

(3)综合成新率

经评估人员现场勘察认为，该车现场勘察成新率与理论成新率基
本一致，故对理论成新率不作修正，该车综合成新率为 72%。

4.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=673,500.00 \times 72\%$$

$$=484,920.00 \text{ 元（取整）}$$

案例二：台式电脑(表 4-6-6 电子设备清查评估明细表序号 315)

1.设备概况

设备名称：台式电脑

规格型号：ThinkCentreM6500t+23

购置日期：2015 年 7 月

启用日期：2015 年 7 月

生产厂家：联想集团

账面原值：4,930.00 元

账面净值：4,617.84 元

主要技术参数

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

操作系统	Windows7Professional（专业版）
主板芯片组	IntelQ87
CPU 系列	英特尔酷睿 i74 代系列
CPU 型号	Intel 酷睿 i54590
CPU 频率	3.4GHz
最高睿频	3900MHz
总线	DMI5GT/s
三级缓存	8MB
核心代号	Haswell
核心/线程数	四核心/八线程
制程工艺	22nm
内存容量	4GB
内存类型	DDR31600MHz
硬盘容量	1TB
光驱类型	DVD 刻录机
光驱描述	支持 DVDSuperMulti 双层刻录
显卡类型	独立显卡
显卡芯片	NVIDIAGeForceGT630
显存容量	2GB
DirectX	DirectX11
音频系统	集成
显示器尺寸	23 英寸
显示器描述	LED 宽屏
有线网卡	1000Mbps 以太网卡
电源	100V-240V280W 自适应交流电源供应器
机箱类型	立式
机箱颜色	黑色

2.重置全价的确定

(1)设备购置价

经市场调查及网上查询(<http://detail.zol.com.cn>)，确定设备含税购置价格为 4,700.00 元/台。

(2)重置全价=设备购置费

=4,700.00(元)

3.成新率的确定

该设备于 2015 年 7 月投入使用，至评估基准日止，已使用 0.44 年，通过现场勘察鉴定并向设备管理及使用人员了解，得知该电脑工作环境良好、运行状况正常。另外公司有专人负责维修，维护保障及时，可满足公司日常业务工作的要求。经评估人员察看、分析实体损耗情况，综合判定该设备尚可使用年限为 5 年，即：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 5 / (5 + 0.44) \times 100\% \\ &= 91\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 4,700.00 \times 91\% \\ &= 4,277.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

(六) 评估结果及增减值原因分析

1. 评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	6,445,713.19	1,222,046.70	5,727,500.00	3,628,618.00	-718,213.19	2,406,571.30	-11.14	196.93
电子设备	4,296,147.70	2,715,567.73	3,343,100.00	2,628,858.00	-953,047.70	-86,709.73	-22.18	-3.19
合计	10,741,860.89	3,937,614.43	9,070,600.00	6,257,476.00	-1,671,260.89	2,319,861.57	-15.56	58.92

机器设备原值评估减值 1,671,260.89 元，增值率 -15.56%；净值评估增值 2,319,861.57 元，增值率 58.92%。评估增值原因主要如下：

1. 运输设备评估原值减值的主要原因是汽车行业的竞争，汽车销售价格的下降；评估净值增值原因是企业的会计折旧年限短于该类设备的实际使用年限。

2. 电子设备减值主要原因一是该类设备技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；二是部分设备使用年限较长，本次评估采用市场法确定其评估值。

四、无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 4,602,787.89 元，包括高尔夫球会会员资格、微软正版软件、索博客系统、科传 MIS 系统、C06 商业项目客流系统、无线控制器 license 授权函等 18 项软件及软件升级系统。

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的在其他无形资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的其他无形资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分其他无形资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据其他无形资产的类型、金额等特征收集了无形资产购买协议、授权协议、使用维护协议等评估的相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的其他无形资产的使用情况进行了现场勘查，察看了部分软件的版本参数及功能特点等相关情况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了其他无形资产的使用情况、软件升级情况等信息；调查了解了当地评估基准日近期的相同软件的市场价格信息；调查了解了其他无形资产账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

5.核实结果：经了解，所有在用软件均运行正常，由开发商进行维护和升级。

(三)评估方法

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：

1.对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；

2.对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值，

3.除上述情况外，对于市场上已没有销售的同版本软件，可根据

软件的使用状况按照摊余价值计算。

(四)评估结果

根据评估人员市场调查了解，无形资产核算的各类管理软件版本更新较快，原始版本软件市场上已停止销售，该软件在被评估单位使用正常，故本次评估值按评估基准日账面的摊销剩余价值作为该软件的评估值。

其他无形资产评估值 4,789,838.10 元。

五、长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值 3,841,808.06 元。核算内容为被评估单位支付的办公室装修、消防改造、会议系统工程、商管中心装修等 9 项装修家具费用。

评估人员向被评估单位调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证。长期待摊费用发生合理，原始入账价值、发生日期、摊销年限准确。长期待摊费用以原始发生额除以预计摊销月数乘以尚存受益月数确认评估值。长期待摊费用以核实后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 3,841,808.06 元。

六、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 105,901,108.26 元。核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为计提应收账款、其他应收款坏账准备以及应付职工薪酬、预提成本、土地增值税等差异形成的。

根据被评估单位介绍，纳入本次评估范围的递延所得税，是因为土地增值税计入损益的税务口径和会计口径在时间上的差异形成的，本次评估在对存货评估过程中，扣减的土地增值税金额是按本项目土地增值税汇算清缴应交的土地增值税金额减去累计已预交的土地增值税和于评估基准日应交税金—土地增值税之和确定的，已消除了上述因素形成递延所得税资产，因此本次评估将土地增值税形成的递延

所得税资产评估为零。

预提工程款形成的递延所得税资产是由于会计口径对和税务口径计入开发成本时间上的差异造成的，经核实，这个项目开发产品工程费用结算已基本完成，成本已锁定，因此预提的工程款是合理的，预提工程款最终能计入主营业务成本。本次评估对开发产品评估过程中，企业所得税的测算是依据已结转的主营业务成本和账面开发成本进行测算的，已消除了上述因素形成递延所得税资产，因此本次评估将预提工程款形成的递延所得税资产评估为零。

对于应收账款、其他应收款坏账准备以及应付职工薪酬形成的递延税所得税资产，由于本次评估应收账款、其他应收款坏账准备以及应付职工薪酬是按经审计后的账面价值确定评估值，因此对应收账款、其他应收款坏账准备以及应付职工薪酬形成的递延税所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值为 6,040,578.70 元。

七、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	926,765,634.90
预收款项	324,073,626.09
应付职工薪酬	20,935,179.84
应交税费	400,803,030.59
应付利息	1,105,929.77
其他应付款	130,591,369.87
流动负债合计	1,804,274,771.06

(二)核实过程

第一阶段：核实内容

评估人员对纳入评估范围的流动负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估

资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动负债评估申报明细表。

第二阶段：核实方法

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：核实结果

根据各类流动负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动负债评估技术说明。

(三)评估方法

1. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 926,765,634.90 元。核算内容为被评估单位支付的工程款及其他款项。

评估人员向被评估单位调查了解了工程款的相关内容情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 926,765,634.90 元。

2. 预收款项

评估基准日预收款项账面价值 324,073,626.09 元。核算内容为预收客户的售房款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收款项形成的原因以及售

房款明细，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收款项评估值为 324,073,626.09 元。

3. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 20,935,179.84 元。核算内容为本评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、离职后福利、社会保险费、工会经费、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 20,935,179.84 元。

4. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 400,803,030.59 元。核算内容为本评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：(营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、企业所得税等)。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 400,803,030.59 元。

5. 应付利息

评估基准日应应付利息账面价值 1,105,929.77 元，核算内容为本评估单位计提的长期应付中国工商银行亚运村支行借款产生的利息，计提的利息时间为 2015 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

评估人员向被评估单位调查了解了应付利息的计算过程，并对该利息对应的资金占用协议进行了核实，应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 1,105,929.77 元。

6. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 130,591,369.87 元，核算内容分别为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。主要是被评估单位收取的租赁保证金、工程质保金、契税、垃圾清理费、公共维修基金、物业费、认购诚意金、装修保证金、代扣代缴公积金以及与集团本部之间的资金调拨等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 130,591,369.87 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	926,765,634.90	926,765,634.90	-	-
预收款项	324,073,626.09	324,073,626.09	-	-
应付职工薪酬	20,935,179.84	20,935,179.84	-	-
应交税费	400,803,030.59	400,803,030.59	-	-
应付利息	1,105,929.77	1,105,929.77	-	-
其他应付款	130,591,369.87	130,591,369.87	-	-
流动负债合计	1,804,274,771.06	1,804,274,771.06	-	-

流动负债评估值 1,804,274,771.06 元，无评估增减值。

八、非流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括：长期借款。负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期借款	685,545,792.86
非流动负债合计	685,545,792.86

(二)核实过程

前期准备阶段：对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估明细表，按照资产评估规范的要求，指导企业填写负债申报评估明细表及相关资料。

现场勘查阶段：审核企业提供的负债评估明细表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。按照必要的审核程序对负债类各项债务分别实施审核、询证。

评定估算阶段：按照评估相关的法律、准则依据的规定，选择评估方法，以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

汇总归档阶段：将负债评估结果汇总，撰写负债类各项评估小结，负债评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

(三)评估方法

1. 长期借款

评估基准日长期借款账面价值 685,545,792.86 元。核算内容为被评估单位向中国工商银行亚运村支行借入的长期借款借款。

评估人员查阅了该笔长期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 685,545,792.86 元。

(四)评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期借款	685,545,792.86	685,545,792.86	0.00	0.00
非流动负债合计	685,545,792.86	685,545,792.86	0.00	0.00

非流动负债评估值 685,545,792.86 元，无增减值变化。

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

第四章收益法评估技术说明

一、评估对象

收益法评估对象为中粮地产投资（北京）有限公司股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，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。

（二）收益法的应用前提

- 1.能够对企业未来收益进行合理预测。
- 2.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。

（三）收益法选择的理由和依据

中粮地产投资（北京）有限公司为房地产开发企业，目前在开发项目主要是位于北京市顺义区空港工业区B区的“祥云东方苑”项目，中粮地产投资（北京）有限公司针对上述项目未来安排了比较详细的开发计划，未来收益可以合理预测，根据房地产行业收益和风险情况，结合中粮地产投资（北京）有限公司的优劣势分析，可以比较合理地估算折现率，可以采用收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.本次评估均是基于被评估单位开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收。本次测算资产价值及被评估单位价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

4.本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑被评估单位在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；

5.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的商品房的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

6.为保证项目按照计划进行开发建设，假设本次股权受让人，按照被评估单位评估基准日的借款额度，对被评估单位进行财务支持，并且因为项目开发需要，本次股权受让人能够根据项目需要，

向被评估单位补充追加财务支持。

评估基准日被评估单位其他应付项视同长期借款，贷款利率按照中交集团内部借款利率预测利息支出。在预测期当出现资金缺口时，进行贷款融资；当资金出现盈余时，优先偿还借款。

四、 宏观、区域经济因素分析

2015 年全国规模以上工业企业实现利润总额 63554 亿元，比上年下降 2.3%；实现主营活动利润 58640.2 亿元，比上年下降 4.5%。

2015 年 12 月份，规模以上工业企业实现利润总额 8167.2 亿元，同比下降 4.7%，降幅比 11 月份扩大 3.3 个百分点。

规模以上工业企业中，2015 年国有控股企业实现利润总额 10944 亿元，比上年下降 21.9%；集体企业实现利润总额 507.5 亿元，下降 2.7%；股份制企业实现利润总额 42981.4 亿元，下降 1.7%；外商及港澳台商投资企业实现利润总额 15726.1 亿元，下降 1.5%；私营企业实现利润总额 23221.6 亿元，增长 3.7%。

2015 年，采矿业实现利润总额 2604.2 亿元，比上年下降 58.2%；制造业实现利润总额 55609.2 亿元，增长 2.8%；电力、热力、燃气及水生产和供应业实现利润总额 5340.6 亿元，增长 13.5%。

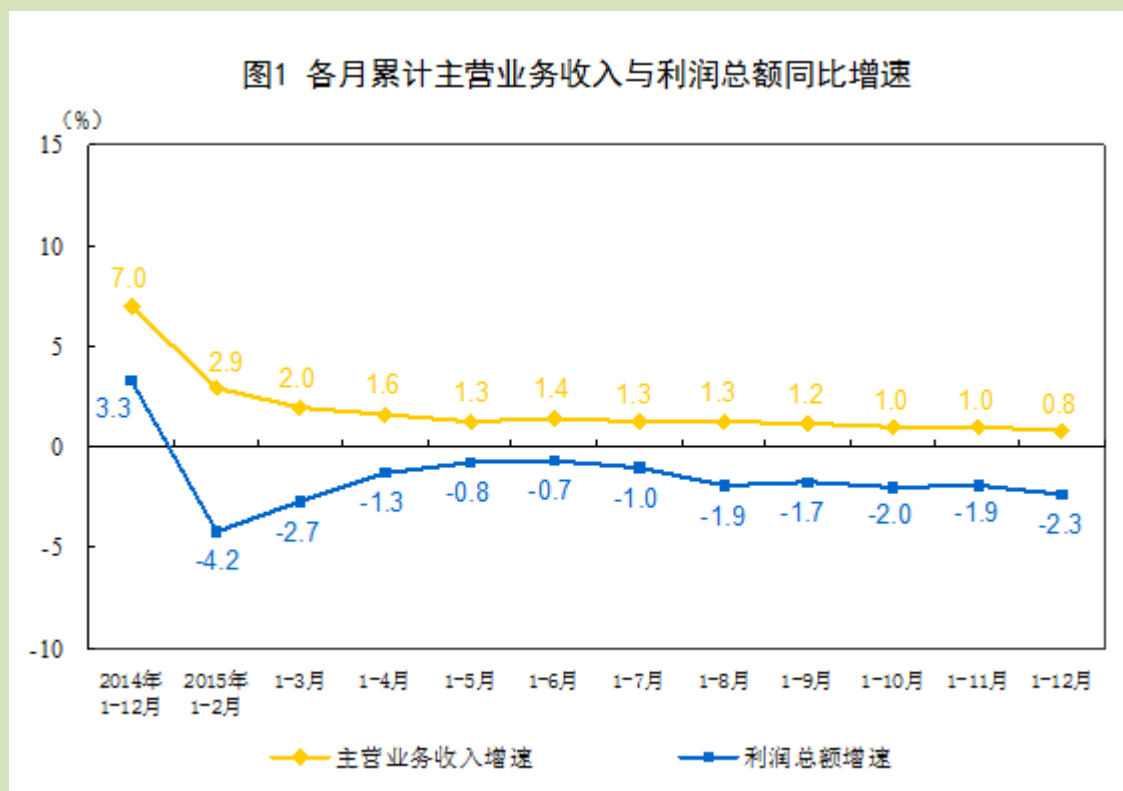
2015 年，在 41 个工业大类行业中，29 个行业利润总额比上年增长，12 个行业下降。主要行业利润增长情况：农副食品加工业利润总额比上年增长 6.4%，纺织业增长 5.1%，石油加工、炼焦和核燃料加工业增长 9.7 倍，化学原料和化学制品制造业增长 7.7%，汽车制造业增长 1.5%，电气机械和器材制造业增长 12.1%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 5.9%，电力、热力生产和供应业增长 13.8%，煤炭开采和洗选业下降 65%，石油和天然气开采业下降 74.5%，非金属矿物制品业下降 9%，黑色金属冶炼和压延加工业下降 67.9%，有色金属冶炼和压延加工业下降 11%，通用设备制造业下降 0.6%，专用设备制造业下降 3.4%。

2015 年，规模以上工业企业实现主营业务收入 1103300.7 亿元，比上年增长 0.8%；发生主营业务成本 945359.2 亿元，增长 0.8%。

2015 年末，规模以上工业企业资产总计 999741.1 亿元，比上年增长 6.9%；负债合计 561560.3 亿元，增长 5.6%；所有者权益合计 438180.8 亿元，增长 8.8%。

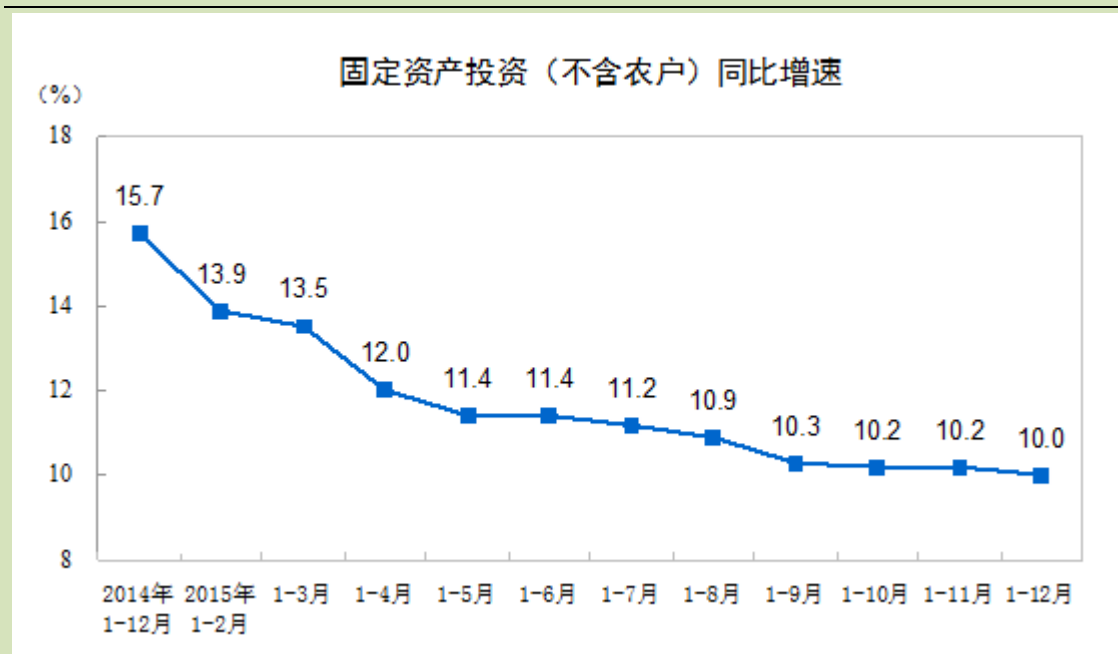
2015 年末，规模以上工业企业应收账款 114546.9 亿元，比上年增长 7.9%；产成品存货 38700.1 亿元，增长 3.3%。

2015 年，规模以上工业企业主营业务收入利润率为 5.76%，每百元主营业务收入中的成本为 85.68 元，每百元资产实现的主营业务收入为 115.9 元，人均主营业务收入为 117.4 万元，产成品存货周转天数为 14.2 天，应收账款平均回收期为 35 天。2015 年末，资产负债率为 56.2%。



数据来源：国家统计局

2015 年，全国固定资产投资（不含农户）551590 亿元，比上年名义增长 10%（扣除价格因素，实际增长 12%），增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。从环比速度看，12 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.68%。



分产业看，第一产业投资 15561 亿元，比上年增长 31.8%，增速比 1-11 月份提高 3.1 个百分点；第二产业投资 224090 亿元，增长 8%，增速回落 0.1 个百分点；第三产业投资 311939 亿元，增长 10.6%，增速回落 0.4 个百分点。

第二产业中，工业投资 219957 亿元，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.4 个百分点；其中，采矿业投资 12971 亿元，下降 8.8%，降幅扩大 0.1 个百分点；制造业投资 180365 亿元，增长 8.1%，增速回落 0.3 个百分点；电力、热力、燃气及水生产和供应业投资 26621 亿元，增长 16.6%，增速提高 0.6 个百分点。

第三产业中，基础设施投资（不含电力）101271 亿元，比上年增长 17.2%，增速比 1-11 月份回落 1 个百分点。其中，水利管理业投资增长 21%，增速回落 2.3 个百分点；公共设施管理业投资增长 20.2%，增速回落 0.3 个百分点；道路运输业投资增长 16.7%，增速回落 0.8 个百分点；铁路运输业投资增长 0.6%，增速回落 0.2 个百分点。

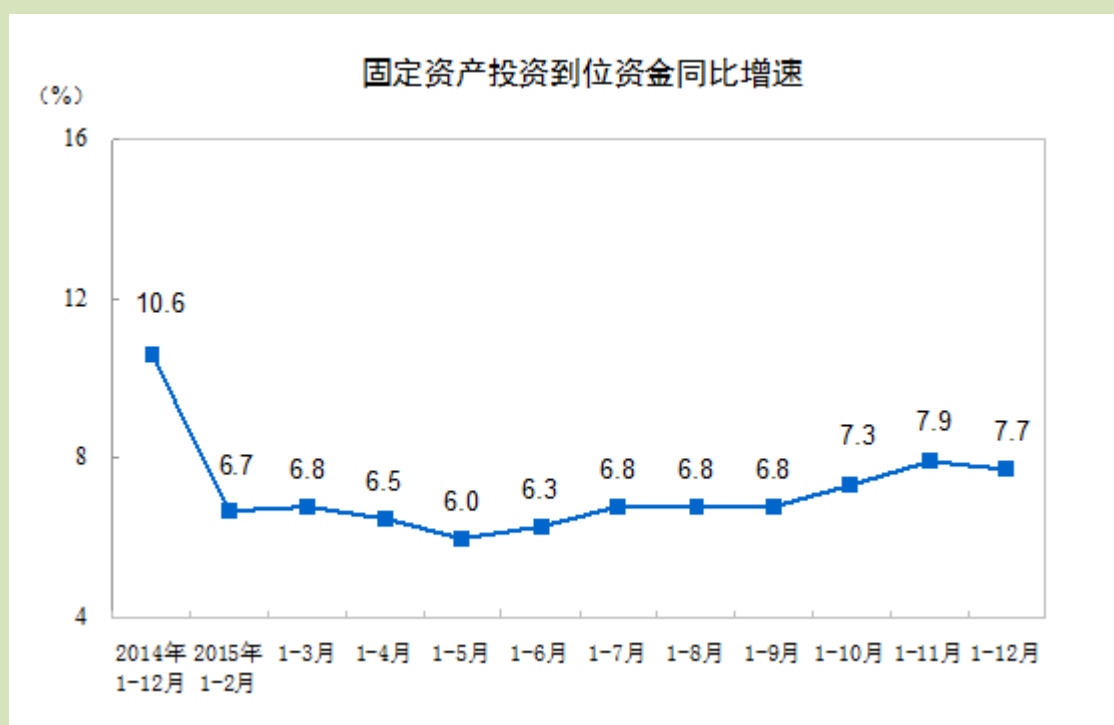
分地区看，东部地区投资 228747 亿元，比上年增长 12.7%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点；中部地区投资 139904 亿元，增长 15.7%，增速回落 0.1 个百分点；西部地区投资 137353 亿元，增长 9%，增速提高 0.1 个百分点；东北地区投资 40033 亿元，下降 11.2%，降幅扩大 0.5 个百分点。

分登记注册类型看，内资企业投资 526883 亿元，比上年增长 10.6%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点；港澳台商投资 11930 亿元，总量与上年持平（增速为 0），1-11 月份为增长 0.6%；外商投资 10746 亿元，下降 2.8%，降幅扩大 0.4 个百分点。

从项目隶属关系看，中央项目投资 26224 亿元，比上年增长 6.4%，增速比 1-11 月份提高 6.2 个百分点；地方项目投资 525366 亿元，增长 10.2%，增速回落 0.5 个百分点。

从施工和新开工项目情况看，施工项目计划总投资 1019226 亿元，比上年增长 4.3%，增速比 1-11 月份回落 1.3 个百分点；新开工项目计划总投资 408084 亿元，增长 5.5%，增速提高 0.8 个百分点。

从到位资金情况看，固定资产投资到位资金 573789 亿元，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，国家预算资金增长 15.6%，增速回落 5.8 个百分点；国内贷款下降 5.8%，降幅扩大 1.5 个百分点；自筹资金增长 9.5%，增速提高 0.3 个百分点；利用外资下降 29.6%，降幅扩大 1.5 个百分点；其他资金增长 10.1%，增速提高 0.4 个百分点。



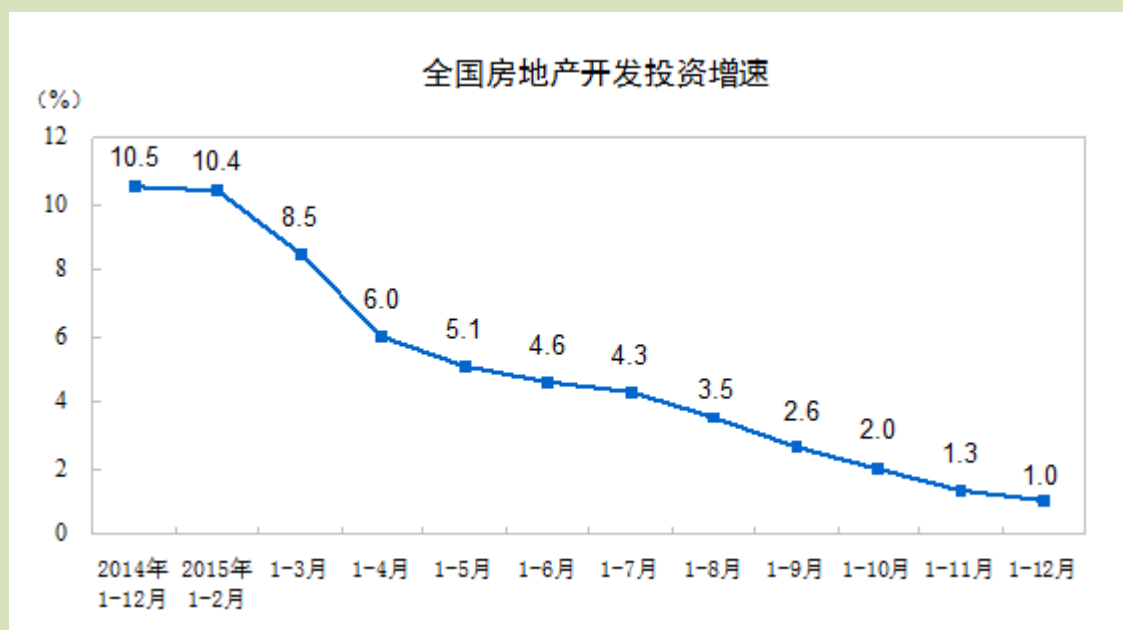
五、行业现状与发展前景分析

（一）我国房地产业发展状况

我国正处于工业化和城市化的发展阶段。整体国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们居住水平不断提高带来的改善性需求，这些既是构成我国过去十几年房地产市场快速发展的原动力，同时也是确保未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

1. 房地产开发投资完成情况

2015 年，全国房地产开发投资 95979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 64595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。

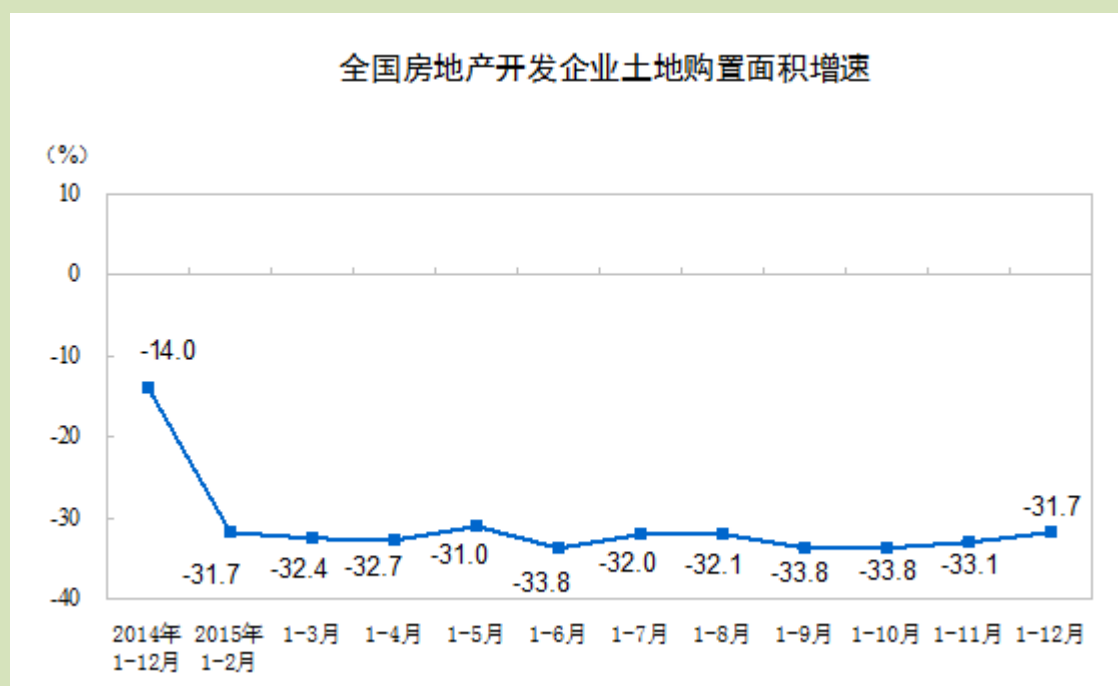


2015 年，东部地区房地产开发投资 49673 亿元，比上年增长 4.3%，增速比 1-11 月份回落 0.8 个百分点；中部地区投资 19122 亿元，增长 4.4%，增速回落 0.2 个百分点；西部地区投资 21709 亿元，增长 1.3%，增速提高 0.2 个百分点；东北地区投资 5475 亿元，下降 28.5%，降幅扩大 0.6 个百分点。

2015 年，房地产开发企业房屋施工面积 735693 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅施工面积 511570 万平方米，下降 0.7%。房屋新开工面积 154454 万平方米，

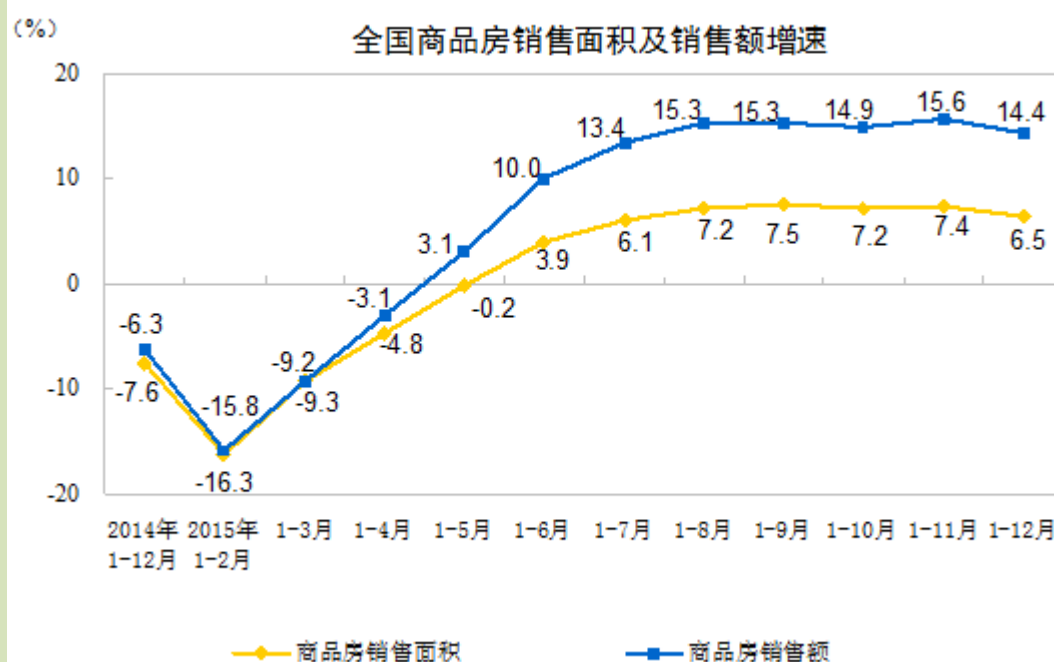
下降 14.0%，降幅收窄 0.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 106651 万平方米，下降 14.6%。房屋竣工面积 100039 万平方米，下降 6.9%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 73777 万平方米，下降 8.8%。

2015 年，房地产开发企业土地购置面积 22811 万平方米，比上年下降 31.7%，降幅比 1-11 月份收窄 1.4 个百分点；土地成交价款 7622 亿元，下降 23.9%，降幅收窄 2.1 个百分点。



2. 商品房销售和待售情况

2015 年，商品房销售面积 128495 万平方米，比上年增长 6.5%，增速比 1-11 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。商品房销售额 87281 亿元，增长 14.4%，增速回落 1.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。



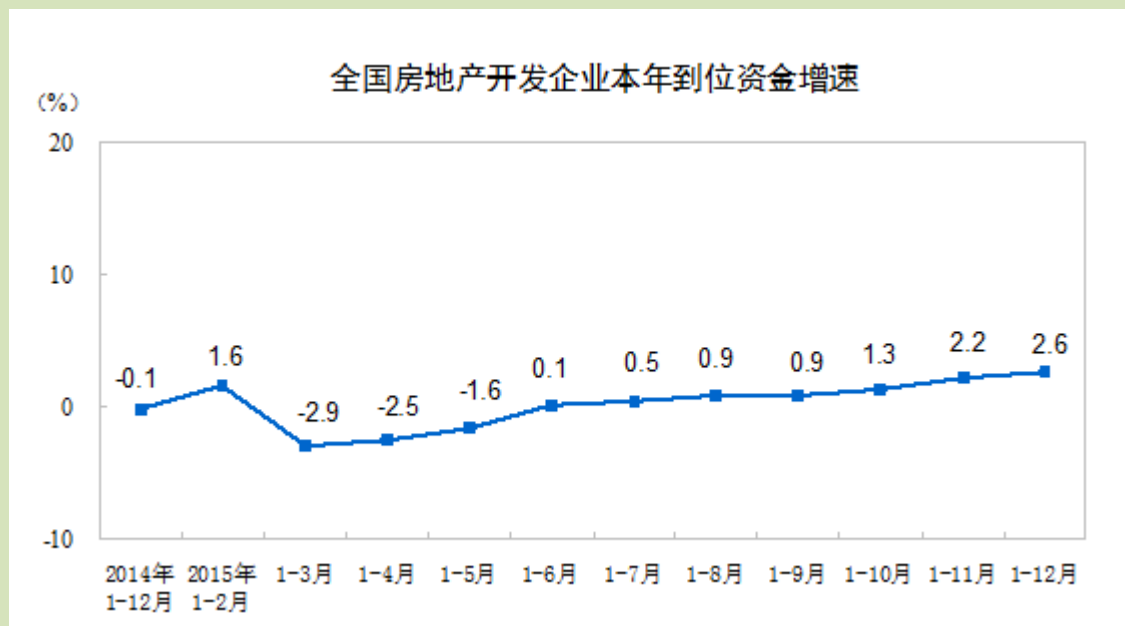
2015 年，东部地区商品房销售面积 55509 万平方米，比上年增长 13.3%，增速比 1-11 月份回落 1.6 个百分点；销售额 49888 亿元，增长 23.1%，增速回落 2 个百分点。中部地区商品房销售面积 32409 万平方米，增长 8.9%，增速回落 1.4 个百分点；销售额 16355 亿元，增长 12.5%，增速回落 1.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 33173 万平方米，增长 3.4%，增速回落 0.4 个百分点；销售额 16939 亿元，增长 5.0%，增速回落 0.5 个百分点。东北地区商品房销售面积 7405 万平方米，下降 24.5%，降幅扩大 0.2 个百分点；销售额 4099 亿元，下降 19.8%，降幅与 1-11 月份持平。

2015 年末，商品房待售面积 71853 万平方米，比 11 月末增加 2217 万平方米。其中，住宅待售面积增加 1155 万平方米，办公楼待售面积增加 128 万平方米，商业营业用房待售面积增加 458 万平方米。

3. 房地产开发企业到位资金情况

2015 年，房地产开发企业到位资金 125203 亿元，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，国内贷款 20214 亿元，下降 4.8%；利用外资 297 亿元，下降 53.6%；自筹资金 49038 亿元，下降 2.7%；其他资金 55655 亿元，增长 12.0%。在其他资金中，定金及预收款 32520 亿元，增长 7.5%；个人按揭贷款 16662 亿元，增

长 21.9%。



4. 房地产开发景气指数

2015 年 12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 93.34，比上月回落 0.01 点。

(二) 影响我国房地产行业发展的因素

1. 国民经济持续稳步发展

房地产行业的发展情况与国民经济整体运行形势密切相关。自 2002 年以来，我国国民经济持续快速发展

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，十二五期间(2011 年-2015 年)，按照与应对国际金融危机冲击重大部署紧密衔接、与到 2020 年实现全面建设小康社会奋斗目标紧密衔接的要求，综合考虑未来发展趋势和条件，今后五年经济社会发展的主要目标是：国内生产总值年均增长 7%，城镇新增就业 4500 万人，城镇登记失业率控制在 5% 以内，价格总水平基本稳定，国际收支趋向基本平衡，经济增长质量和效益明显提高，国民经济的持续健康发展将为房地产行业快速发展奠定有力的基础。

2. 城市化进程的持续推进

2015 年末从城乡结构看，城镇常住人口 77116 万人，比上年末增加 2200 万人，乡村常住人口 60346 万人，减少 1520 万人，城镇人口

占总人口比重为 56.1%。全国居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口（即人户分离人口）2.94 亿人，比上年末减少 377 万人，其中流动人口为 2.47 亿人，比上年末减少 568 万人。年末全国就业人员 77451 万人，其中城镇就业人员 40410 万人。

3.人均可支配收入增加

全年全国居民人均可支配收入 21966 元，比上年名义增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素实际增长 6.6%；农村居民人均可支配收入 11422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.5%。城乡居民人均收入倍差 2.73，比上年缩小 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 19281 元，比上年名义增长 9.7%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 5221 元，中等偏下收入组人均可支配收入 11894 元，中等收入组人均可支配收入 19320 元，中等偏上收入组人均可支配收入 29438 元，高收入组人均可支配收入 54544 元。2015 年全国居民收入基尼系数为 0.462。全年农民工总量 27747 万人，比上年增加 352 万人，增长 1.3%，其中，本地农民工 10863 万人，增长 2.7%，外出农民工 16884 万人，增长 0.4%。农民工月均收入水平 3072 元，比上年增长 7.2%。

4.刚性需求持续释放

房地产需求分类表

房地产需求	商业地产需求	国外需求	外企进入办公、厂房需求
			外资投资需求
		本地需求	本地企业办公需求
			投资需求
		外来需求	外地企业办公需求
			投资需求
	住宅地产需求 (主流业务)	国外需求	居住需求
			投资需求
		本地需求	家庭的分化(刚性需求)
			居住条件的改善(刚性需求)

			拆迁带来的需求(刚性需求)
			投资需求
		外来需求	先富起来的一部分人进城(刚性需求)
			外业人口求学后在城市工作(刚性需求)
			进城务工(租赁)
			投资需求

从房地产市场的需求分类来看，住宅需求构成房地产市场需求的主导。在住宅需求中，又以本地需求和外来需求为主。本地需求和外来需求中，其中部分需求具有明显的刚性，主要包括城市的拆迁、家庭的分化、对于居住条件改善的愿望以及城市新增人口的增加。随着经济和城市化的发展，预计上述刚性需求仍将会在以后5-10年持续释放。

5.宏观调控影响

国家宏观调控的最终目的是为了保障房地产业和国民经济的持续健康发展。近年来颁布的主要宏观调控政策、房地产开发信贷政策、住宅供给调控政策和利率税收等政策，从近两年房地产市场的实际运行情况看，宏观调控取得了成效。国家宏观调控将使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的长远发展。

6.土地成本趋高

房地产行业属于资金密集型和资源整合型行业，其中土地是弹性很小的资源。土地占用资金量很大，占用期较长、土地成本在开发成本占有较大的比重。当可用于开发的土地资源稀缺性上升时，开发企业对土地资源的争夺也在一定程度上推高了土地的市场价格。随着土地出让市场制度的不断完善，土地资源的价值将会有有一个不断被发现和估值的过程。长期来看，土地成本存在不断上涨的趋势。

7.市场竞争加剧

随着我国房地产行业的快速发展，市场信息参与主体日益增加。伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞



争，市场竞争加剧会直接影响房地产企业的盈利能力。

(三)房地产行业的特点

1.区域性特征明显

房地产作为不动产，不可移动性使其具有明显的区域性。不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房产品的需求不尽相同。房产品的区域化特征使房地产企业短期内无法具备规模化批量生产的条件，也使得房产品的价格主要是受当地区域市场内供需关系影响。

2.受宏观调控影响明显

住宅作为一种基本的生活资料，其价格波动对民众的生活稳定有着重大的影响，政府历来对房地产市场的关注度较高，房地产市场的发展对于国家土地利用、货币政策、城市规划以及财政税收等宏观调控政策上具有很强的敏感性。

3.资金密集型

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业的资金密集型特点。

4.兼具消费价值和投资价值

房地产不仅只是消费品，同时也是投资品，特别是物价波动较大时，是一种良好的保值增值投资产品，投资性是房地产具备的一种固有属性，正是因为房地产具有的投资属性，因此投资性需求也是房地产市场需求的主要构成之一。

5.产业关联度较高

房地产业的产业链较长、产业关联度较高。与房地产业密切联系的行业有建材工业、建筑工业、园林绿化、家电业、家具业以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

6.市场集中度较低

房地产的不可移动性决定了开发企业必须在当地生产，一定程度上影响了房地产的规模化生产，导致目前市场集中度较低。

(四)我国房地产行业发展趋势

过去十多年支持我国房地产行业快速发展的基石是国民经济的持续稳定增长，可预见未来该行业的持续健康发展仍依托于国民经济的稳步增长，此外，城市化进程继续、人均收入水平的提高以及人们改善居住条件要求的提高等因素，将共同促进房地产市场长期持续健康的发展。

1.产品细分，需求多元化

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，消费者对于产品品质、市政配套及周边环境的要求日益提升并显现出明显的差异化特性。地区的差异化、消费人群的多元化都要求开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品差异化竞争的深化使开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。

2.产业集中度提高

从国外房地产行业的发展历程看，行业逐步发展与成熟的同时，行业集中度也得到了提升，我国住宅产业的规模化生产也会成为发展方向，行业集中度将会逐步提高。

3.品牌效应逐渐显现

人们对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所，与其他消费品类类似，合理的户型、完善的配套、良好的环境、优质的物业管理及售后服务，已成为优秀房地产的必备要素，优秀房地产开发企业在跨区域发展的同时，也将其成熟的设计理念、管理经验不断向外扩散、复制并加以完善。如万科等全国一流房地产企业的产品已具有很好的口碑，品牌效应将逐渐显现。

4.土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤其重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显，房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

5.住宅产业化趋势

发达国家的住宅建设已进入高度产业化阶段，突出表现在新技术应用与住宅性能认定上，目前，我国住宅产业化趋势已初露端倪，万科等业内领先企业已开始积极探索产业化道路，未来随着政府、开发企业以及建设设计、施工、建材生产企业的共同努力，预期我国住宅产业化进程逐步加快。

6.政府宏观调控力度加大

2015 年开年以来，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%，给 2015 年的房地产市场注入了一支强心剂。

同时 2015 年 2 月 28 日，央行 2015 年来首次降息央行决定，自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%。各地的公积金首付最低首付调整。2015 年 3 月 30 日央行宣布二套房款首付可低至四成。2015 年 3 月 30 日购买 2 年以上普通住房销售免征营业税。在多方面利好刺激下，住房成交量已出现明显企稳上升的趋势。

(五)北京市房地产行业分析

1.城市概况

北京，简称京，中华人民共和国首都、直辖市、国家中心城市、超大城市，全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，是中国共产党中央委员会、中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地。

北京位于东经 115.7°—117.4°，北纬 39.4°—41.6°，中心位于北纬 39°54'20"，东经 116°25'29"，总面积 16410.54 平方千米。北京位于华北平原北部，背靠燕山，毗邻天津市和河北省。北京的气候为典型的北温带半湿润大陆性季风气候。北京市下辖 16 个区县。2015 年 6 月，北京市常住人口 2168.9 万人。

2.经济发展

2015 年全市实现地区生产总值 22968.6 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%，增速比上年回落 0.4 个百分点。分产业看，第一产业

增加值 140.2 亿元，下降 9.6%；第二产业增加值 4526.4 亿元，增长 3.3%，增速比上年回落 3.6 个百分点；第三产业增加值 18302 亿元，增长 8.1%，增速提高 0.6 个百分点。

2015，全市居民人均可支配收入 48458 元，同比增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7%。其中，城镇居民人均可支配收入 52859 元，增长 8.9%；农村居民人均可支配收入 20569 元，增长 9%；扣除价格因素，城乡居民收入分别实际增长 7%和 7.1%，与经济增长同步。农村居民收入增速连续 7 年快于城镇居民，城乡收入差距进一步缩小。

3.区域规划

北京市区域规划为四大城市功能区域、六大产业功能区、开发区等。四大城市功能区域包括：首都功能核心区、城市功能拓展区、城市发展新区、生态涵养发展区；六大产业功能区包括：商务中心区、奥林匹克中心区、北京金融街、北京经济技术开发区、中关村科技园区、顺义临空经济区；开发区包括：国家级开发区三个、市级开发区十三个。

四大城市功能区概况：

(1)首都功能核心区包括东城、西城、崇文、宣武四个区，是首都功能和“四个服务”的最主要的载体，承担国家政治文化中心、金融管理中心和国际交往中心的职能，同时具有服务全国的会展、体育、医疗、商业和旅游等功能。该区域是全市城市化水平最高的地区，集中了大部分的市级和一些重要的区级商业中心。该区土地面积 92.39 平方公里，占全市的 0.56%；2006 年常住人口为 206.1 万，占全市的 13.04%，常住人口密度为 22308 人/平方公里；2006 年地区生产总值为 1934.87 亿元，占全市的 26.48%。

(2)城市功能拓展区包括朝阳、海淀、丰台、石景山四个区，是国家高新技术产业基地，国内外知名的高等教育和科研机构聚集区，著名的旅游、文化、体育活动区，也是中国与世界联系的重要节点。该区总部经济、现代服务业、高新技术产业、科教文化产业等发展迅速，文化旅游产业发达。该区土地面积 1275.93 平方公里，占全市的 7.78%；2006 年常住人口为 773.6 万，占全市总人口的 48.93%，常住人口密度

为 6063 人/平方公里；2006 年地区生产总值为 3590.07 亿元，占全市的 49.13%。

(3)城市发展新区包括通州、顺义、大兴、昌平、房山五个区和亦庄开发区，是北京发展高新技术产业、现代制造业和现代农业的主要载体，是北京疏散城市中心区产业与人口的重要区域，也是未来北京城市发展的重心所在。该区涵盖多个规划新城、国家级和市级开发区，同时是全市重要的农副食品生产基地。城市发展新区占地 6295.57 平方公里，占北京总面积的 38.36%；2006 年常住人口 424.7 万人，占 26.86%，常住人口密度为 675 人/平方公里；2006 年地区生产总值为 1434.92 亿元，占全市的 19.64%。

(4)生态涵养发展区包括门头沟、平谷、怀柔、密云、延庆五个区县，是北京的生态屏障和水源保护地，是环境友好型产业基地，是保证北京可持续发展的支撑区域，也是北京市民休闲游憩的理想空间。该区域生态质量良好、自然资源丰富，但工业基础薄弱，产业发展空间相对较小。该区域大多处于山区或浅山区，全区占地 8746.65 平方公里，占北京总面积的 53.30%；2006 年常住人口 176.6 万人，占全市 11.17%，常住人口密度为 202 人/平方公里；2006 年地区生产总值为 346.95 亿元，占全市的 4.75%。

4.北京市房地产市场分析概述

2015 年，全市完成房地产开发投资 4226.3 亿元，比上年增长 8.1%。其中，住宅投资完成 1962.7 亿元，与上年持平；写字楼投资完成 906.6 亿元，增长 20.8%；商业、非公益用房及其他投资完成 1357 亿元，增长 13.2%。

(1)房地产市场供给情况

截至 2015 年末，全市商品房施工面积为 13095 万平方米，比上年下降 4%。其中，住宅施工面积为 6314.6 万平方米，下降 9.8%；写字楼为 2426.8 万平方米，增长 6.6%；商业、非公益用房及其他为 4353.6 万平方米，下降 0.3%。

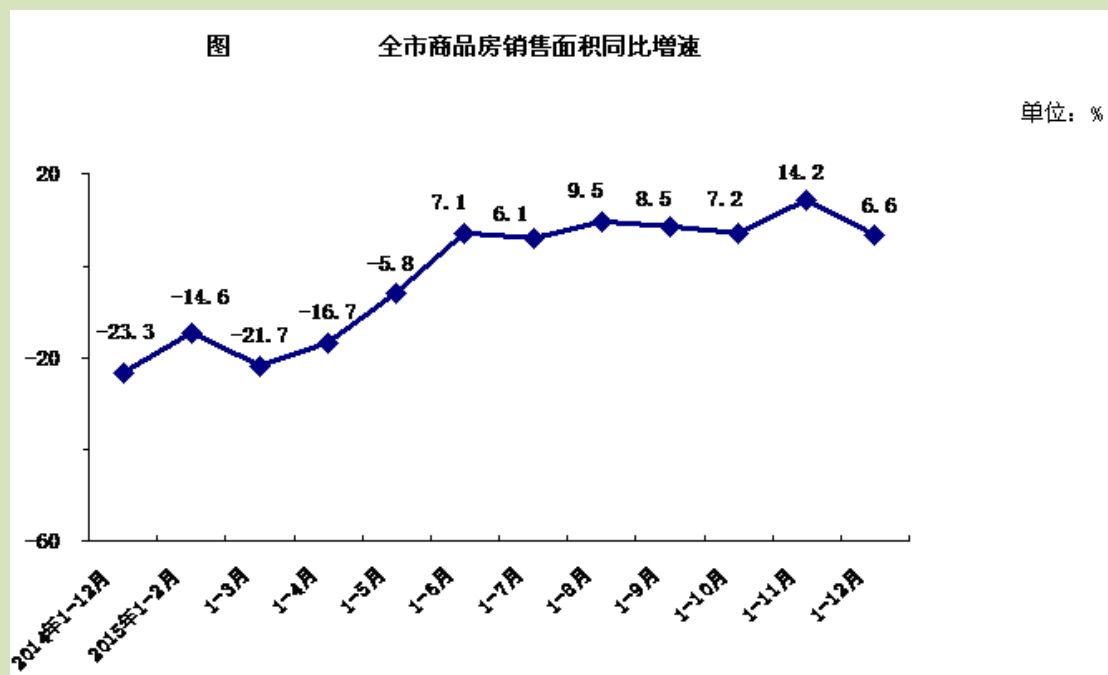
2015 年，全市商品房新开工面积为 2790.2 万平方米，比上年增长 11.5%。其中，住宅新开工面积为 1199.2 万平方米，下降 8%；写字楼

为 602.8 万平方米，增长 35.6%；商业、非公益用房及其他为 988.2 万平方米，增长 31%。

全市商品房竣工面积为 2631.5 万平方米，比上年下降 13.8%。其中，住宅竣工面积为 1378.2 万平方米，下降 23.6%；写字楼为 385.4 万平方米，下降 0.5%；商业、非公益用房及其他为 867.8 万平方米，增长 0.6%。

(2)房地产市场销售情况

2015 年，全市商品房销售面积为 1554.7 万平方米，比上年增长 6.6%。其中，住宅销售面积为 1127.3 万平方米，下降 1.2%；写字楼为 243 万平方米，增长 77.6%；商业、非公益用房及其他为 184.4 万平方米，增长 1.9%。



(3)保障性住房和自住型商品房建设情况

2015 年，全市保障性住房完成投资 824 亿元，比上年增长 29%。截至 12 月末，保障房施工面积为 3870.5 万平方米，其中 2015 年新开工面积为 636.6 万平方米，增长 24.9%。保障房竣工面积为 881.8 万平方米，下降 26.6%。

全市自住型商品房完成投资 386.5 亿元，比上年下降 1.3%。截至 12 月末，自住房施工面积为 647.8 万平方米，其中 2015 年新开工面积

为 262 万平方米。

(六)影响公司经营的相关因素分析

目前，房地产业仍是政府参与性很强的政府主导型产业，当前房地产业的发展涉及到体制、政策方面的问题。房地产的主要资金来自银行，土地则由政府垄断，税收标准由政府制定，金融、土地、税收、规划等房地产业发展的主要条件都依赖于政府。综观我国房地产经济发展的历程，每次房地产的周期波动都是与房地产政策的发布有直接关系的。继 2014 年“930 新政”掀起一波成交高潮后，2015 年接连推出“330 新政”、“930 新政”。同时房地产开发项目的最低资本金比例在 2009 年基础上作出进一步下调；外商投资房地产企业的准入条件有所放松，境外机构及个人购房限制取消。2015 年，住房公积金制度的完善，以及全年四次全面降低存款准备金率，五次降低贷款基准利率且住房公积金利率随之下调均创历史新低，社会融资成本的降低，对房企、购房者都是一大利好。“全面二胎”的政策也将有利于缓解人口增长回落对房地产市场需求萎缩的冲击。

六、被评估企业的业务分析

(一)被评估企业简介

企业名称：中粮地产投资（北京）有限公司（以下简称：“中粮地产投资公司”）

法定代表人：周政

住所：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦 4 层南侧

注册资本：80000 万元

实收资本：80000 万元

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：建筑工程设计、咨询；投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；酒店管理；酒店管理咨询；信息咨询（中介服务除外）；技术服务；

机动车公共停车场服务；资产管理；销售金属材料（不含电石、铁合金）、建筑材料（不含砂石及砂石制品）、服装、鞋帽、日用品、化妆品、鲜花；经济贸易咨询；票务代理（不含机票、铁路票务）；健身服务；设计、制作、代理广告；组织文化艺术交流活动（不含演出、棋牌室）；承办展览展示；打字、复印；货物进出口、技术进出口（以上两项不含法律、法规规定需要审批的项目）、代理进出口；出租商业用房（限顺义区后沙峪镇吉祥庄 C03、C06 地块）。

中粮地产投资（北京）有限公司于 2008 年 7 月 25 日成立，并取得北京市工商行政管理局顺义分局核发的 110113011223479 号企业法人营业执照，公司注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦 4 层南侧；公司初始注册资本为 2000 万元。

中粮地产投资（北京）有限公司初始股东出资及股权比例如下：

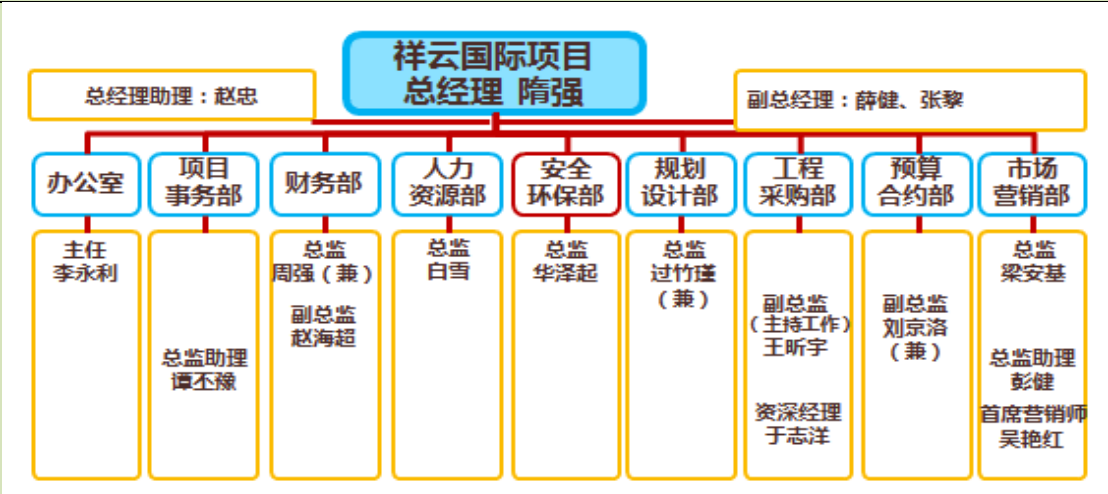
股东名称	出资额（万元）	出资方式	持股比例
中粮地产（北京）有限公司	2000	货币	100.00%
合计	2000		100.00%

2009 年 5 月 22 日公司进行增资，增资后中粮地产投资（北京）有限公司的股权为：中粮地产（北京）有限公司以货币出资 40800 万元、持股比例为 51%，中粮集团有限公司以货币出资 39200 万元、持股比例 49%。

中粮地产投资（北京）有限公司增资后股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	持股比例
中粮地产（北京）有限公司	40800	货币	51%
中粮集团有限公司	39200	货币	49%
合计	80000		100.00%

3.组织框架结构



(二)公司开发项目简介

被评估单位主要开发的项目位于北京市顺义区的“祥云东方苑”项目，项目东临裕庆路，南临南宁大街，西临裕丰路，北至安庆大街。

“祥云东方苑”项目总土地面积为 286060.9 平方米，规划总建筑面积 739675.91 平方米，分 A-10、C-03 和 C-06 三个地块进行开发，规划土地用途为住宅、商业、办公、综合、地下车库和地下仓库用地。地块内的建筑物类型为住宅（小高层、联排别墅、两限房）、写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库、地下仓库及配套幼儿园。

“祥云东方苑”项目 A-10 地块土地面积为 143189 平方米，规划建筑面积 263112.58 平方米（其中地上建筑面积 194036，地下建筑面积 69076.58 平方米），主要建筑产品有住宅（小高层、联排别墅），地下车库、地下仓库和临街商业用房，规划地上容积率为 1.36。

“祥云东方苑”项目 C-03 地块土地面积为 72951.3 平方米，规划建筑面积 253305.1 平方米（其中地上建筑面积 169952，地下建筑面积 83353.1 平方米），主要建筑产品有住宅（小高层、两限房），写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库、地下仓库及配套幼儿园，规划地上容积率为 2.33。

“祥云东方苑”项目 C-06 地块土地面积为 69920.6 平方米，规划建筑面积 217878.32 平方米（其中地上建筑面积 153824，地下建筑面积 64054.32 平方米），主要建筑产品有住宅，写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库和地下仓库，规划地上容积率为

2.20。

至本次评估基准日，“祥云东方苑”项目除联排别墅展示区尚未建成外，其余项目均已竣工，部分房屋建筑物已销售并交房。

七、 被评估企业的资产与财务分析

(一)企业历史年度经营数据

中粮地产投资公司 2012 年至 2014 年度的资产状况如下表所示：

历史年度的财务状况表

金额单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	435,884.36	356,278.02	238,589.61
非流动资产	2,611.16	101,031.02	157,832.02
资产总计	438,495.52	457,309.04	396,421.63
流动负债	295,496.18	277,653.57	180,407.94
非流动负债	40,551.51	50,651.32	68,554.58
负债合计	336,047.68	328,304.89	248,962.52
所有者权益	102,447.84	129,004.15	147,459.11

历史年度经营业绩如下表

金额单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
一、营业收入	153,423.31	176,094.77	182,134.67
减：营业成本	101,185.59	104,573.99	114,345.07
营业税金及附加	16,734.95	23,079.87	28,186.59
销售费用	8,848.39	8,738.12	9,148.38
管理费用	2,050.84	3,556.15	3,193.61
财务费用	-273.62	299.48	2,785.18
资产减值损失	83.39	220.44	-112.42
加：投资收益			
二、营业利润	24,793.78	35,626.73	24,588.27
加：营业外收入	10.05		18.49
减：营业外支出	142.03	166.55	1.92
三、利润总额	24,661.80	35,460.18	24,604.85
减：所得税费用	3,184.87	8,903.87	6,149.89
四、净利润	21,476.93	26,556.31	18,454.96

被评估单位 2013 年度、2014 年度及评估基准日 2015 年度的会计报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

（二）企业执行的会计政策

1.企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

2.会计期间：公历年度为会计年度，即 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

3.记账本位币：以人民币为记账本位币。

4.记账原则和计价基础：会计核算以权责发生制为记账基础，资产以历史成本为计价原则。

5.应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

6.存货

存货的分类：本公司存货按照房地产开发产品和非开发产品分类
房地产开发产品包括已完工开发产品、在开发产品、出租开发产品和拟开发土地。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；出租开发产品是指公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用期限之内分期摊销；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地，项目整体开发时全部转入在开发产品，项目分期开发时将分期开发用地部分转入在开发产品，后期未开发土地保留在本项目；公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完成开发产品”。

非开发产品包括存货、原材料、库存商品、低值易耗品等。

存货计价方法：各项存货按实际成本计价。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：分房地产项目个别计价。

低值易耗品及包装物的摊销方法：采用“一次摊销法”核算。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法：

可变现净值确定依据：房地产项目以一般销售价格作为估计售价的基础。

存货跌价准备的计提方法：按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

7.固定资产：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的固定资产。（使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量）。固定资产折旧以预计使用年限采用直线法计算，各类资产折旧年限及折旧率如下表：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限
房屋建筑物	5.0	20-40
机器设备	5.0	10
交通运输设备	5.0	5
房屋装修	0	5
其他固定资产	5.0	5

8.税费项目

适用的主要税种及税率如下：

(1)所得税

适用税率为 25%。

(2)营业税

营业税的适用税率为 5%。

(3)附加税费

城市维护建设税按营业税额的 5%计提，教育税及附加按营业税

额的 3%计提。地方教育税附加按营业税额的 2%计提。

(三)经营性资产、非经营性资产及负债、溢余资产分析

非经营性资产及负债：指未列入企业经营的流动资产和流动负债，主要是投资、融资相关的各类应收应付款项。通过对被评估单位提供的评估基准日财务报表分析，同时考虑到房地产开发企业的特殊性，确定其没有与投融资相关的应收应付款项。

溢余资产主要是经营性资产中的闲置资产、超出经营活动所需的货币资金、非经常性赔款、押金等以及利用溢余货币资金形成的交易性金融资产、可供出售金融资产等。根据测算，在未来融资模式下，被评估单位的溢余资产主要包括一部分货币资金、其他应付款中的押金和保证金、递延所得税资产、其他应付款中的代扣代缴费用等。

八、 评估计算及分析过程

(一)收益法模型的选择

1.评估模型

本次进行收益法评估选用股权自由现金流折现模型。

2.计算公式

股东全部权益价值=收益期间的权益自由现金流量折现值+溢余资产价值+非营运性资产及负债价值

3.收益期及期末余值的确定

收益期按照被评估对象的收益期限确定，终值按预测期末回收资产确定。

4.权益自由现金流量的确定

权益自由现金流量=现金净流入+期末固定资产回收-资本性支出-净营运资金变动

5.折现率的确定

被评估单位主要开发的“祥云东方苑”项目从 2009 年开始开发并进行销售，至本次评估基准日所开发项目均已基本完工并交付使用，根据企业预测，至 2017 年“祥云东方苑”项目可出售部分基本会出售完成，2017 年以后主要以投资性房地产出租收益为主，因此在预测

折现率过程中，考虑本次评估基准日至 2017 年，企业的营利模式仍已出售收益为主，在此阶段，按照收益额与折现率协调配比的原则，折现率采用国际上通常使用 WACC 模型暨加权平均资本成本计算确定。

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流，则折现率选取权益资本成本(CAPM)。

公式： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

其中： R_f =无风险报酬率；

β =企业风险系数；

R_{Pm} =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。

对于 2017 年以后，企业经营主要以出租收益为主，则在此阶段以后的折现率参照中国房地产估价师协会对全国部分大中型城市（包括北京市）出租投资回报率的研究成果确定。

6.权益现金流折现时间的确定

考虑到权益现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此权益现金流折现时间按年中折现考虑。

7.溢余资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

8.非营运性资产及负债价值

非营运性资产及负债价值是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，采用基础法确定评估值。

(二)收益期的确定

出售项目收益期以项目售完截止，出租型项目收益期按照项目土地使用年期结束，收益截止进行确定。

(三)收益预测

1.现金流入预测

本次评估预测是在分析企业历史数据的基础上确定基期数据，

然后遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策及地区的宏观经济状况，研究了房地产市场的现状与前景，考虑企业的发展规划、经营计划及所面临的市场环境和未来的发展前景等因素。依据企业提供的未来收益预测，经过综合分析研究编制的。评估是在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上，并在上述各项假设和前提下的分析预测。

至本次评估基准日，被评估单位经营的主要资产为开发产品、开发成本和投资性房地产，其中开发产品和开发成本以销售经营为主，投资性房地产以出租经营为主。另根据被评估单位对整个项目经营情况的预测，在开发产品和开发成本核算的房屋建筑物预计于 2017 年年底销售完成，因此从本次评估基准日到 2017 年年底，被评估单位的经营模式以销售经营为主，出租经营为辅。2017 年以后，被评估单位经营模式以投资性房地产出租经营为主。因此在预测每年度现金流过程中，于本次评估基准日到 2017 年，被评估单位现金流入以销售收入为主，出租收入为辅，2017 年以后，被评估单位现金流以投资性房地产出租收入为主。

(1)销售 and 出租单价

①在开发产品核算的房屋建筑物，对于已签约销售部分，按照销售合同约定的单价确定。对于未销售部分，根据评估基准日区位内同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定未销售部分的销售单价（具体测算过程详见资产基础法-开发产品测算过程）。

②在开发成本核算的房屋建筑物，由于该部分房屋均未销售，根据评估基准日区域内同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定开发成本的销售单价（具体测算过程详见资产基础法-开发成本测算过程）。

③在投资性房地产核算的房屋建筑物，由于该部分房屋以出租收益为主，其中部分房屋已签订了租赁协议，对于租期内的租金单价按合同约定单价确定。对于未出租部分及租期外的租金单价，根据评估基准日区域内同类房地产出租情况，结合考虑已出租部分的租金水平

确定租金单价。

评估人员经调查北京市类似物业租金增长水平（朝北大悦城、西单大悦城等），类似商业物业租金水平年增长率约在 5%-8% 之间，考虑到本次评估房地产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在未来的租金价格水平按每年 6% 增长，以此确定未出租部分及租期外的租金单价，未出租部分及租期外租金单价详见下表：

未出租部分及租期外租金单价

单位：元/M²/天

所在楼层	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	...
1 层	4	4.2	4.41	4.63	4.86	5.1	...
2 层	3	3.15	3.31	3.48	3.65	3.83	...
3 层	2.5	2.63	2.76	2.9	3.05	3.2	...
4 层	2	2.1	2.21	2.32	2.44	2.56	...
B1 层	1.8	1.89	1.98	2.08	2.18	2.29	...

评估对象位于北京市顺义区空港工业区，经调查区域内类似物业出租情况，所在区域类似物业空置率约在 5%-15% 之间。本次评估结合评估对象已出租情况及意向租赁情况，经综合分析确定评估对象空置率为 8%。

评估对象除固定租金收入外，尚有抽成租金等收入。由于评估对象 C-03 地块部分于 2014 年年底开业，C-06 地块预计将于 2016 年 4 月开业，难以从以前年度预测抽成租金占固定租金的比例来确定抽成租金收入。评估人员经对调查中粮朝北大悦城、中粮西单大悦城及中粮沈阳大悦城等类似物业情况，抽成租金等收入约占固定租金约在 22%-31% 之间，考虑评估对象所处区域等因素，本次评估确定抽成租金占固定租金的 25%。

另根据被评估单位提供资料，被评估单位出租房地产的物业收入和推广费按使用面积每平方米 51 元/月计算。

(2) 销售和出租面积

①在开发产品核算的房屋建筑物，可售面积详见下表：

已签约销售未结转房屋面积

所处地块	序号	项目	已签约销售面积（或个数）
A-10	1	新联排别墅（m2）	2,660.68
	2	A10 东侧小高层（m2）	1,836.47
	3	A10 北侧小高层（m2）	7,336.38
	4	A10 东侧地下车库（个）	1
	5	A10 北小高车位（个）	9
	6	北划线车库（个）	3
	7	A10 东侧地下仓库（m2）	62.30
	8	A10 北小高仓库（m2）	26.49
C-03	1	03 住宅楼（m2）	190.41
	2	03 住宅底商（m2）	289.23
	3	03 写字楼（m2）	7,459.38
C-06	1	06 住宅底商（m2）	175.11
	2	06 地下车库（个）	2
	3	06 办公（m2）	3,777.67

已认购未签约及未销售房屋

所处地块	序号	项目	已认购未签约面积（或个数）	待售面积（或个数）	合计面积（或个数）
A-10	1	一期联排别墅（m2）	2,160.71	322.45	2,483.16
	2	新联排别墅（m2）	547.15	550.72	1,097.87
	3	A10 东侧小高层（m2）	509.99	1,004.42	1,514.41
	4	A10 北侧小高层（m2）	1,843.64	2,003.53	4,513.03
	5	A10 东侧地下车库（个）	1	118	119.00
	6	A10 北小高车位（个）	0	131	131.00
	7	北划线车库（个）	0	38	38.00
	8	A10 东侧地下仓库（m2）	0	2,040.34	2,040.34
	9	A10 北小高仓库（m2）	0	4,625.04	4,625.04
C-03	1	两限房底商（m2）	0	376.92	376.92
	2	03 地下车库（个）	0	241	241.00
	3	03 写字楼（m2）	1,322.00	14,575.44	15,897.44
C-06	1	06 住宅底商（m2）	0	2,320.85	2,320.85
	2	06 地下车库（个）	0	22.00	22.00

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

	3	06 商业地下车库（个）	0	171.00	171.00
	4	06 地下仓库（m2）	0	3,330.90	3,330.90
	5	06 办公（m2）	0	23,586.22	23,586.22

具体分析过程详见资产基础法-开发产品。

②在开发成本核算的房屋建筑物，可售面积详见下表：

所在地块	序号	楼号	物业类型	销售面积（m ² ）	跟进阶段	备注
A-10	1	1A	联排别墅	1904.61	待售	地上2层、地下2层
	2	2A	联排别墅	1904.61	待售	地上2层、地下2层
	3	3A	联排别墅	1904.61	待售	地上2层、地下2层
	4	4A	联排别墅	1904.61	待售	地上2层、地下2层
	5	5B	联排别墅	1885.09	待售	地上3层、地下2层
	6	6A	联排别墅	1953.87	待售	地上2层、地下2层
	7	7A	联排别墅	1954.74	待售	地上2层、地下2层
	8	8C	联排别墅	2499.65	待售	地上3层、地下1层
	9	9D	联排别墅	2236.19	待售	地上3层、地下1层
C-03 地块	1	S10	商业用房	643.46	待售	地上2层
	2	S11	商业用房	430.70	待售	地上1层
	3	两限房地下仓库	仓库	3542.43	待售	地下1层
	4	5#底商地下商业	商业用房	953.98	待售	地下1层
	合计			23718.55		

具体分析过程详见资产基础法-开发成本。

③在投资性房地产核算的房屋建筑物，总建筑面积为 109170.56 平方米，被评估单位在对该物业出租过程中，按使用面积进行出租，根据被评估单位提供资料，投资性房地产中可用于出租的面积为 73642.51 平方米，各层可出租面积详见下表：

序号	所在楼层	可出租面积（使用面积 M2）
1	B1 层	10,330.00
2	1 层	36,962.98
3	2 层	21,807.85
4	3 层	3,199.11
5	4 层	1,342.57
合计		73,642.51

(3)未来年度收入的确定

①开发产品

根据资产基础法测算过程，已签约销售部分合同金额为 53,110.95 万元，其中已预收 32,406.54 万元，未来年度销售收入为 20,704.41 万元。对于该部分现金流预计于 2016 年收回。对于已认购未签约及未售部分，根据资产基础法测算结果，预计销售金额为 187,835.31 万元，根据企业预测的销售计划及回款计划，该部分收入于 2016 年和 2017 年均匀流入。则开发产品未来年度收入情况详见下表：

开发产品未来年度收入情况表

金额单位：人民币万元

	2016 年	2017 年
已签约部分	20704.41	
已认购未签约及未售部分	67362.18	67362.18
合计	88066.59	67362.18

②开发成本

根据资产基础法测算过程，开发成本各年度销售数量及现金流入金额详见下表：

开发成本销售现金流入预测表

金额单位：人民币万元

内容		2016 年全年	2017 年全年	合计：
展示区	签约面积	9,394	8,754	18,148
	回款金额	36,732	34,227	70,959
A10	签约面积	643		
	回款金额	1,679		1,679
A11	签约面积	430.7		
	回款金额	1,404	-	1,404
两限房地下仓库	签约面积	3,542		
	回款金额	3,188		3,188
5#底商地下商业	签约面积	954		
	回款金额	1,243		1,243
合计回款金额		44,247	34,227	78,474

通过预测，被评估单位 2016 年和 2017 年通过销售房地产收入情况汇总情况详见下表：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

金额单位：人民币万元

序号		2016 年	2017 年
1	开发产品	88066.59	67362.18
2	开发成本	44,247	34,227
	合计	132,313.59	101,589.18

③投资性房地产

通过测算投资性房地产各年度现金流入预测情况详见下表：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

各年度现金流入预测表

金额单位：人民币万元

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
房地产收入合计	142616.6 1	115470.6 4	14853.0 1	14943.8 7	15391.3	16057.8 1	16764.3 1	17513.2	18307.0 2	19148.4 7	20040.4 1	20985.8 7	21988.0 5	23050.3 7	24176.4 2	25370.04	26635.2 7
①房地产预售现金流入合计	132313.5 9	101589.1 8	0.00	0.00	0.00												
②房地产自持出租现金流入合计	10303.25	13881.44	14853.0 1	14943.8 7	15391.3	16057.8 1	16764.3 1	17513.2	18307.0 2	19148.4 7	20040.4 1	20985.8 7	21988.0 5	23050.3 7	24176.4 2	25370.04	26635.2 7
物业管理收入	4282.8	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80
租金收入	6020.45	9598.64	10570.2 1	10661.0 7	11108.5	11775.0 1	12481.5 1	13230.4	14024.2 2	14865.6 7	15757.6 1	16703.0 7	17705.2 5	18767.5 7	19893.6 2	21087.24	22352.4 7
年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	
房地产收入合计	27976.42	29398.04	30904.9 5	32502.2 8	34195.4 5	35990.2 1	37892.6 5	39909.2 4	42046.8 3	44312.6 7	46714.4 6	49260.3 6	51959.0 1	54819.5 8	57851.7 9	29311.64 4	
①房地产预售现金流入合计																	
②房地产自持出租现金流入合计	27976.42	29398.04	30904.9 5	32502.2 8	34195.4 5	35990.2 1	37892.6 5	39909.2 4	42046.8 3	44312.6 7	46714.4 6	49260.3 6	51959.0 1	54819.5 8	57851.7 9	29311.64 4	
物业管理收入	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	2055.74	
租金收入	23693.62	25115.24	26622.1 5	28219.4 8	29912.6 5	31707.4 1	33609.8 5	35626.4 4	37764.0 3	40029.8 7	42431.6 6	44977.5 6	47676.2 1	50536.7 8	53568.9 9	27255.9	

2.销售部分房地产开发成本预测

销售部分房地产包括开发产品和开发成本，对于开发产品为已竣工交房的房地产，未来无开发成本支出，对于开发成本为在建房地产，根据被评估单位对该项目的开发计划和实际开发情况，未来开发成本的投入预测情况见下表：

未来开发成本（不含资本化利息）的预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016 年	2017 年
开发成本现金流出合计	9,767.00	8,675.00
1、土地成本	-	-
2、前期工程费	750	323
3、建筑安装工程费	7882	6189
4、市政管网工程费	187	561
5、园林环境工程费	560	1315
6、公共配套设施费	72	72
7、开发间接费	316	216

3.投资性房地产营业成本预测

根据被评估单位提供资料，出租部分房地产主营业务成本主要包括成本出租房屋折旧、房屋维修费、保险费、大厦管理费、绿化等，根据本项目的情况，未来出租型房地产的主营业务成本见下表：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
投资性房地产（主营业务成本）	8089.42	7775.31	7469.38	7239.53	7034.00	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28
大厦折旧	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00
大厦日常维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
大厦保险费	40.00	44.00	48.00	53.20	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60
大厦管理费	2640.00	2244.00	1907.40	1621.29	1378.10	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38
大厦绿化费	2.40	2.64	2.90	3.19	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51
停车场管理费	240.00	264.00	290.40	319.44	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38
供暖费	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
水费	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35
电费	670.67	724.33	724.33	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06
年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	
投资性房地产（主营业务成本）	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	3277.10	
大厦折旧	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	4230.00	
大厦日常维修费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
大厦保险费	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	58.60	
大厦管理费	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	1171.38	
大厦绿化费	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	3.51	
停车场管理费	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	351.38	
供暖费	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
水费	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	
电费	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	746.06	

3.营业税金及附加的预测

根据预测的营业收入、成本，以及适用的税率，计算确定未来各年度的营业税金及附加。

营业税：房地产开发业务按应税营业额的 5%计缴；以预收款方式收取价款时，以预收账款额作为应税营业额计缴税金，以出租收益取得营业收入时，按出租收益额作为应税营业额计缴税金。

城市维护建设费：税率 5%，计税基础为流转税。

教育费附加：税率 3%，计税基础为流转税。

地方教育费附加：税率 2%，计税基础为流转税。

未来各年度营业税金及附加的预测情况详见下表：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

未来各年度营业税金及附加的预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	税率	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业税金及附加合计	5.50%	7843.91	6350.89	816.92	821.91	846.52	883.18	922.04	963.23	1006.89	1053.17	1102.22	1154.22	1209.34	1267.77	1329.70	1395.35	1464.94
营业税	5.00%	7130.83	5773.53	742.65	747.19	769.57	802.89	838.22	875.66	915.35	957.42	1002.02	1049.29	1099.40	1152.52	1208.82	1268.50	1331.76
城市维护建设税	5.00%	356.54	288.68	37.13	37.36	38.48	40.14	41.91	43.78	45.77	47.87	50.10	52.46	54.97	57.63	60.44	63.43	66.59
教育费附加	3.00%	213.92	173.21	22.28	22.42	23.09	24.09	25.15	26.27	27.46	28.72	30.06	31.48	32.98	34.58	36.26	38.06	39.95
地方教育税附加	2.00%	142.62	115.47	14.85	14.94	15.39	16.06	16.76	17.51	18.31	19.15	20.04	20.99	21.99	23.05	24.18	25.37	26.64
项目名称	税率	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	
营业税金及附加合计	5.50%	1538.70	1616.89	1699.77	1787.63	1880.75	1979.46	2084.10	2195.01	2312.58	2437.20	2569.30	2709.32	2857.75	3015.08	3181.85	1612.14	
营业税	5.00%	1398.82	1469.90	1545.25	1625.11	1709.77	1799.51	1894.63	1995.46	2102.34	2215.63	2335.72	2463.02	2597.95	2740.98	2892.59	1465.58	
城市维护建设税	5.00%	69.94	73.50	77.26	81.26	85.49	89.98	94.73	99.77	105.12	110.78	116.79	123.15	129.90	137.05	144.63	73.28	
教育费附加	3.00%	41.96	44.10	46.36	48.75	51.29	53.99	56.84	59.86	63.07	66.47	70.07	73.89	77.94	82.23	86.78	43.97	
地方教育税附加	2.00%	27.98	29.40	30.90	32.50	34.20	35.99	37.89	39.91	42.05	44.31	46.71	49.26	51.96	54.82	57.85	29.31	

4.销售阶段的土地增值税预测

土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按销售收入 2%预征，待项目完成后，统一进行汇算清缴，多退少补。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及相关补充规定，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%；

根据预测，被评估单位仅在 2016 年和 2017 年通过销售房地产取得收入，结合每年度销售收入的预测，确定每年预缴的土地增值税详见下表：

未来各年度预缴土地增值税预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	税率	2016 年	2017 年
累计销售收入		132,313.59	101,589.18
预交土地增值税	2%	2,646.27	2,031.78

根据北京市税务部门对房地产开发项目规定，房地产开发企业销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，土地增值税按照预计增值率实行 2%至 8%的幅度预征率。对预计增值率小于等于 50%，以及大于 50%、小于等于 100%的房地产开发项目，分别保持现行的土地增值税差别化预征率 2%、3%不变，其中容积率小于 1.0 的房地产开发项目，最低按照销售收入的 3%预征土地增值税；对预计增值率大于 100%、小于等于 200%的房地产开发项目，按照销售收入的 5%预征土地增值税；对预计增值率大于 200%的房地产开发项目，按照销售收入的 8%预征土地增值税。待项目完成后，统一进行汇算清缴，多退少补。至本次评估基准日，根据企业提供的资料，开发产品已结转收入 674083.60 万元，结转成本 445353.43 万元。

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

本项目普通住宅缴纳土地增值税具体计算过程如下：

序号	项目	计算公式	金额(万元)	备注
一	房地产总销售收入		93,535.04	整个项目中普通住宅收入
二	扣除项目合计	1+2+3+4	98,126.02	
1	主营业务成本		71,524.30	普通住宅分摊的主营业务成本
2	房地产开发费用（销售、管理、财务费用）	1×10%	7152.43	
3	营业税及附加	(一)×5.5%	5144.43	
4	房地产企业加计扣除	1×20%	14304.86	
三	转让房地产的增值额	(一)-(二)	-4590.98	
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%	-0.047	未超过 20%的普通住宅不计算增值税
五	土地增值税税率		0.3	
六	速算扣除比率		0	
七	土地增值税清缴		0	

非普通住宅缴纳土地增值税具体计算过程如下：

序号	项目	计算公式	2017 年	备注
一	房地产总销售收入		846,857.64	整个项目中非普通住宅收入（包括开发产品和开发成本）
二	扣除项目合计	1+2+3+4	777,235.95	
1	主营业务成本		562,045.22	非普通住宅分摊的主营业务成本（包括开发产品和开发成本）
2	房地产开发费用	1×10%	56204.52	
3	营业税及附加	(一)×5.5%	46577.17	
4	房地产企业加计扣除	1×20%	112409.04	
三	转让房地产的增值额	(一)-(二)	69621.68	
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%	0.09	
五	土地增值税税率		0.3	

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

六	速算扣除比率		0	
七	土地增值税清缴		20,886.51	

根据企业提供的资料，本项目于评估基准日累计计入损益土地增值税 43470.74 万元（包括于评估基准日累计实际预交的土地增值税和应交税金-土地增值税的贷方余额），未来年度预缴的土地增值税累计 4678.05 万元。通过测算该项目需退回的土地增值税为 27,262.28 万元。考虑出售部分于 2017 年销售完成，故该部分退回的土地增值税于 2017 年年底汇算清缴后收回。则 2017 年土地增值税流入 25,230.50 万元。

内容	金额（万元）
2017 年预缴土地增值税	2,031.78
汇算土地增值税退回	27,262.28
2017 年土地增值税流入	25,230.50

5.销售费用预测

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资、福利费、媒介广告费、宣传推广费、策划咨询费、销售代理费等，全部为付现的费用。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测各年度付现的销售费用如下表：

销售费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年（后期稳定）
销售费用合计	4568.35	3383.55	1209.77	1045.44	981.49	932.85	932.85
会议费	42.25	38.80	35.68	36.65	38.71	38.71	38.71
业务招待费	90.00	95.1	60	60.00	60.00	60.00	60.00
差旅费	79.00	84.6	55.26	55.99	58.78	58.78	58.78
办公费	63.50	61.85	63.165	67.58	73.44	73.44	73.44
职工薪酬	450.00	450.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
销售现场费	451.00	367	0	0.00	0.00	0.00	0.00
广告宣传费	889.00	300	200	100.00	80.00	80.00	80.00
策划及咨询费	200.00	50	50	50.00	50.00	50.00	50.00
销售代理费及佣金	1340.00	1200	50	50	50	50	50

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

低值易耗品摊销	46.00	50.60	55.66	61.23	67.35	67.35	67.35
水电费	93.60	21.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁费	24.00	24.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
商业推广费	800.00	640.00	380.00	304.00	243.20	194.56	155.65

6.管理费用预测

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费以及固定资产折旧。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定预测各年度付现的管理费用如下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年（后 期稳定）
管理费用合计	4115.90	3784.20	285.44	266.13	269.08	269.08	269.08
会议费	44.56	48.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务招待费	455.72	450.80	4.36	4.79	5.27	5.27	5.27
差旅费	33.00	33.30	2.90	3.19	3.51	3.51	3.51
办公费	254.42	256.91	1.45	1.60	1.76	1.76	1.76
职工薪酬	1284.32	1344.32	255.00	233.00	233.00	233.00	233.00
其中：工资	658.83	658.83	111.77	111.77	111.77	111.77	111.77
职工福利	153.44	153.80	24.70	25.13	25.61	25.61	25.61
社会保险费	194.16	232.99	50.63	60.76	72.91	72.91	72.91
住房公积金	71.52	85.82	18.66	22.39	26.87	26.87	26.87
工会经费	13.18	13.1766	2.2354	2.24	2.24	2.24	2.24
职工教育经费	87.88	94.38245	1.67655	1.68	1.68	1.68	1.68
劳动保护费	8.88	8.88	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
商业保险费	19.32	19.32	4.2	4.20	4.20	4.20	4.20
通讯补贴	16.80	16.8	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24
交通补贴	27.36	27.36	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68
其他	32.95	32.95	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59
折旧费	34.40	34.4	0	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产摊销	6.08	3.577	3.577	3.58	3.58	3.58	3.58
长期待摊费用摊销	87.40	87	0	0.00	0.00	0.00	0.00

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

税金	214.00	214	0	0.00	0.00	0.00	0.00
车船使用费	2.00	2	0	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用税	12.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
印花税	200	200	0	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁费	1000	1000	0	0	0	0	0
聘请中介机构费	126	126	0	0	0	0	0
车辆使用费	60	61.2	0	0	0	0	0
文体活动费	65	71.5	0	0	0	0	0
误餐费	15	16.5	18.15	19.97	21.96	21.96	21.96
其他管理费	436	36	0	0	0	0	0

7.所得税预测

企业所得税按照单月利润额计提并预缴，在企业结转收入和成本年份，汇算清缴当年度企业所得税，以当年计提的应交所得税金额冲抵以前年度预缴所得税后，按照差额计算当年应交所得税。企业所得税税率为 25%。

根据企业预测，商品房销售各年度结转收入和结转成本情况详见下表，投资性房地产按当年实际收入和成本费用进入当年损益。

商品房销售各年度结转收入和结转成本明细表

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	备注
开发产品	120,473.13	67362.18	2016 年结转收入含已签约+未签约部分当年销售收入，2017 年结转当年销售收入。
开发成本	7515.17	70958.6	2016 年结转收入含 A10、A11、两限房地下仓库和 5#底商地下商业，2017 年结转联排别墅展示区
结转收入合计	127,988.30	138,320.78	
相应结转成本	90,739.96	98,065.38	按结转收入分配相应结转成本

根据公司未来情况预测，所得税具体预测情况详见下面预测表。

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

企业所得税预测表

金额单位：人民币万元

年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营业收入	138291.55	152202.22	14853.01	14943.87	15391.30	16057.81	16764.31	17513.20	18307.02	19148.47	20040.41	20985.87	21988.05	23050.37	24176.42	25370.04	26635.27
主营业务收入（按结转收入填写）	134008.75	147919.42	10570.21	10661.07	11108.50	11775.01	12481.51	13230.40	14024.22	14865.67	15757.61	16703.07	17705.25	18767.57	19893.62	21087.24	22352.47
销售商品结转收入	127988.30	138320.78															
投资性房地产（租金收入）	6020.45	9598.64	10570.21	10661.07	11108.50	11775.01	12481.51	13230.40	14024.22	14865.67	15757.61	16703.07	17705.25	18767.57	19893.62	21087.24	22352.47
投资性房地产（物业收入）	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80
减：营业成本	98829.38	105840.69	7469.38	7284.06	7034.00	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28
主营业务成本（按结转成本填写）	98829.38	105840.69	7469.38	7284.06	7034.00	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28
销售商品结转成本	90739.96	98065.38															
投资性房地产（主营业务成本）	8089.42	7775.31	7469.38	7239.53	7034.00	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28
营业税金及附加（含土地增值税）	10165.80	11137.54	816.92	821.91	846.52	883.18	922.04	963.23	1006.89	1053.17	1102.22	1154.22	1209.34	1267.77	1329.70	1395.35	1464.94
销售费用	4568.35	3383.55	1209.77	1045.44	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49
管理费用	4115.90	3784.20	285.44	266.13	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08
营业利润	20612.13	28056.23	5071.51	5526.33	6260.21	7096.78	7764.42	8472.12	9222.28	10017.45	10860.34	11753.80	12700.86	13704.75	14768.87	15896.84	17092.48
利润总额	20612.13	28056.23	5071.51	5526.33	6260.21	7096.78	7764.42	8472.12	9222.28	10017.45	10860.34	11753.80	12700.86	13704.75	14768.87	15896.84	17092.48
减：所得税费用	5153.03	7014.06	1267.88	1381.58	1565.05	1774.20	1941.11	2118.03	2305.57	2504.36	2715.08	2938.45	3175.21	3426.19	3692.22	3974.21	4273.12
净利润	15459.10	21042.18	3803.63	4144.75	4695.16	5322.59	5823.32	6354.09	6916.71	7513.09	8145.25	8815.35	9525.64	10278.56	11076.65	11922.63	12819.36
应纳税所得额	20612.13	28056.23	5071.51	5526.33	6260.21	7096.78	7764.42	8472.12	9222.28	10017.45	10860.34	11753.80	12700.86	13704.75	14768.87	15896.84	17092.48
税务口径应纳税所得额	5153.03	7014.06	1267.88	1381.58	1565.05	1774.20	1941.11	2118.03	2305.57	2504.36	2715.08	2938.45	3175.21	3426.19	3692.22	3974.21	4273.12
年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	
营业收入	27976.42	29398.04	30904.95	32502.28	34195.45	35990.21	37892.65	39909.24	42046.83	44312.67	46714.46	49260.36	51959.01	54819.58	57851.79	31538.70	
主营业务收入（按结转收入填写）	23693.62	25115.24	26622.15	28219.48	29912.65	31707.41	33609.85	35626.44	37764.03	40029.87	42431.66	44977.56	47676.21	50536.78	53568.99	27255.90	
销售商品结转收入																	
投资性房地产（租金收入）	23693.62	25115.24	26622.15	28219.48	29912.65	31707.41	33609.85	35626.44	37764.03	40029.87	42431.66	44977.56	47676.21	50536.78	53568.99	27255.90	
投资性房地产（物业收入）	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	4282.80	
减：营业成本	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	1573.01	
主营业务成本（按结转成本填写）	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	1573.01	
销售商品结转成本																	
投资性房地产（主营业务成本）	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	6827.28	3277.10	
营业税金及附加（含土地增值税）	1538.70	1616.89	1699.77	1787.63	1880.75	1979.46	2084.10	2195.01	2312.58	2437.20	2569.30	2709.32	2857.75	3015.08	3181.85	1612.14	

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

销售费用	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	981.49	
管理费用	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	
营业利润	18359.87	19703.30	21127.33	22636.80	24236.85	25932.90	27730.70	29636.38	31656.40	33797.62	36067.31	38473.19	41023.41	43726.65	46592.09	27102.99	
利润总额	18359.87	19703.30	21127.33	22636.80	24236.85	25932.90	27730.70	29636.38	31656.40	33797.62	36067.31	38473.19	41023.41	43726.65	46592.09	27102.99	
减：所得税费用	4589.97	4925.82	5281.83	5659.20	6059.21	6483.22	6932.68	7409.10	7914.10	8449.41	9016.83	9618.30	10255.85	10931.66	11648.02	6775.75	
净利润	13769.90	14777.47	15845.50	16977.60	18177.64	19449.67	20798.03	22227.29	23742.30	25348.22	27050.49	28854.89	30767.56	32794.99	34944.07	20327.24	
应纳税所得额	18359.87	19703.30	21127.33	22636.80	24236.85	25932.90	27730.70	29636.38	31656.40	33797.62	36067.31	38473.19	41023.41	43726.65	46592.09	27102.99	
应纳所得税	4589.97	4925.82	5281.83	5659.20	6059.21	6483.22	6932.68	7409.10	7914.10	8449.41	9016.83	9618.30	10255.85	10931.66	11648.02	6775.75	

8.资本性支出的预测

根据项目开发的规模及公司的业务特点，公司设备、车辆及软件等可以满足日常使用，故预测年度内不需考虑资本性支出。

9.期末回收营运资金的预测

期末回收营运资金以基准日营运资金在销售期结束后（2017 年）一次性收回考虑。

(1)评估基准日营运资金

①基本公式

评估基准日营运资金=流动资产-流动负债

②调整事项

I.存货调整：对于房地产开发企业来说，房地产开发成本体现的是企业对所开发项目进行的投资，在现金流量表中，对房地产开发投资有单独的预测，因此计算基准日营运资金时对存货需予以剔除。

II.预收款项：从现金流角度考虑，预收售房款 324,073,626.09 元为评估基准日前的现金流入，将随今后收入确认而结转对冲，并且不会形成实质的现金流出，未来收益预测也未考虑已经预售房屋的销售收入，因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

III.其他应收款：账面价值 25,419,251.31 元。核算内容为各类押金、暂付款及公共维修基金等，本次评估将其他应收款作为非经营性资产考虑，计算营运资金时予以剔除。

IV.应付利息：账面价值 1,105,929.77 元，因有息负债已经作为项目贷款资金流出，因此计算基准日营运资金时将应付利息予以剔除，作为非经营性负债。

V.其他应付款：账面价值 130,591,369.87 元，核算内容为各类租赁保证金、契税、认购诚意金、代扣社保费用等，本次评估将其他应付款作为非经营性负债考虑，计算营运资金时予以剔除。

评估基准日调整前和调整后的流动资产和流动负债如下表：

基准日营业资金计算表

金额单位：人民币万元

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估说明

科目名称	账面价值	溢余资产	有息债务	非经营性资产	其他调整	调整后营运资金
				及负债	(剔除)	
一、流动资产合计	274,434.96	0.00	0.00	2,541.92	163,425.78	72,641.44
货币资金	68,869.43	0.00	0.00	0.00	0.00	68,869.43
应付账款	3,181.47	0.00	0.00	0.00	0.00	3,181.47
预付款项	590.53	-	-	-	-	590.53
其他应收款	2,541.93	-	-	2,541.93	-	0.00
存货	199,251.60	0.00	0.00	0.00	163,425.78	0.00
二、流动负债合计	180,407.94	0.00	0.00	0.00	0.00	134,850.38
应付账款	92,676.56	0.00	0.00	0.00	0.00	92,676.56
预收款项	32,407.36	0.00	0.00	0.00	32,407.36	0.00
应付职工薪酬	2,093.52	-	-	-	-	2,093.52
应交税费	40,080.30	-	-	-	-	40,080.30
应付利息	110.59	-	-	110.59	-	-
其他应付款	13,059.14	-	-	13,059.14	-	0.00
三、营运资金	94,007.49	0.00	0.00	2,522.39	163,425.78	-62,208.95

③销售期结束后回收营运资金的计算

期末回收营运资金=基准日营运资金-调整后流动资产-调整后流动负债

$$=72,641.44-134,850.38$$

$$=-62,208.95 \text{ 万元}$$

10.折旧和摊销扣除所得税影响加回

根据企业基准日时投资性房地产原值及现行折旧政策，参照企业预算，在考虑所得税因素影响下，未来年度需加回的折旧和摊销金额如下：

折旧和摊销加回预测表

金额单位：人民币万元

年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
折旧和摊销加回	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5
年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
折旧和摊销加回	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5
年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
折旧和摊销加回	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5	3172.5

11.权益现金流量的预测

通过对以上各项的预测，得出企业预测年度净现金流量见下：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

股权现金流量预测表

金额单位：人民币万元

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	142,616.6 1	115,470.6 4	14,853.0 1	14,943.8 7	15,391.3 0	16,057.8 1	16,764.3 1	17,513.2 0	18,307.0 2	19,148.4 7	20,040.4 1	20,985.8 7	21,988.0 5	23,050.3 7	24,176.4 2	25,370.0 4	26,635.2 7
销售收入	142,616.6 1	115,470.6 4	14,853.0 1	14,943.8 7	15,391.3 0	16,057.8 1	16,764.3 1	17,513.2 0	18,307.0 2	19,148.4 7	20,040.4 1	20,985.8 7	21,988.0 5	23,050.3 7	24,176.4 2	25,370.0 4	26,635.2 7
项目贷款资金流入	-	-															
现金流出	64,086.59	52,044.75	11,898.3 1	11,752.0 9	29,193.6 4	10,686.5 9	10,892.3 6	11,110.4 7	11,341.6 7	11,586.7 4	11,846.5 1	12,121.8 8	12,413.7 6	12,723.1 7	13,051.1 3	13,398.7 7	13,767.2 7
开发成本	9,767.00	8,675.31															
主营业务成本	8,089.42	7,775.31	7,469.38	7,239.53	7,034.00	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28
营业税金及附加	7,843.91	6,350.89	816.92	821.91	846.52	883.18	922.04	963.23	1,006.89	1,053.17	1,102.22	1,154.22	1,209.34	1,267.77	1,329.70	1,395.35	1,464.94
管理费用	4,115.90	3,784.20	285.44	266.13	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08
销售费用	4,568.35	3,383.55	1,209.77	1,045.44	981.49	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
项目贷款资金流出	21,902.71	13,029.64	28,111.2 1	997.50	18,497.5 0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地增值税	2,646.27	-25,230.5 0															
所得税	5,153.03	7,014.06	1,267.88	1,381.58	1,565.05	1,774.20	1,941.11	2,118.03	2,305.57	2,504.36	2,715.08	2,938.45	3,175.21	3,426.19	3,692.22	3,974.21	4,273.12
加：折旧加回	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50
加：期末营运资金回收	-	-62,208.9 5															
加：期末固定资产回收	-	-															
减：资本性支出	-	-															
减：营运资金追加额	6,393.54																
权益现金流量	75,308.98	4,389.45	6,127.20	6,364.28	-10,629.8 4	8,543.72	9,044.45	9,575.23	10,137.8 5	10,734.2 3	11,366.4 0	12,036.4 9	12,746.7 9	13,499.7 0	14,297.7 9	15,143.7 7	16,040.5 0
年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	
现金流入	27,976.42	29,398.04	30,904.9 5	32,502.2 8	34,195.4 5	35,990.2 1	37,892.6 5	39,909.2 4	42,046.8 3	44,312.6 7	46,714.4 6	49,260.3 6	51,959.0 1	54,819.5 8	57,851.7 9	29,311.6 4	

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

销售收入	27,976.42	29,398.04	30,904.95	32,502.28	34,195.45	35,990.21	37,892.65	39,909.24	42,046.83	44,312.67	46,714.46	49,260.36	51,959.01	54,819.58	57,851.79	29,311.64	
项目贷款资金流入																	
现金流出	14,157.88	14,571.92	15,010.81	15,476.04	15,969.17	16,491.89	17,045.99	17,633.32	18,255.89	18,915.82	19,615.34	20,356.83	21,142.81	21,975.95	22,859.08	12,866.91	
开发成本																	
主营业务成本	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	6,827.28	3,277.10	
营业税金及附加	1,538.70	1,616.89	1,699.77	1,787.63	1,880.75	1,979.46	2,084.10	2,195.01	2,312.58	2,437.20	2,569.30	2,709.32	2,857.75	3,015.08	3,181.85	1,612.14	
管理费用	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	269.08	
销售费用	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	932.85	
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
项目贷款资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
土地增值税																	
所得税	4,589.97	4,925.82	5,281.83	5,659.20	6,059.21	6,483.22	6,932.68	7,409.10	7,914.10	8,449.41	9,016.83	9,618.30	10,255.85	10,931.66	11,648.02	6,775.75	
加：折旧加回	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	3,172.50	
加：期末营运资金回收																	
加：期末固定资产回收																	
减：资本性支出																	
减：营运资金追加额																	
权益现金流量	16,991.04	17,998.62	19,066.64	20,198.74	21,398.78	22,670.82	24,019.16	25,448.42	26,963.44	28,569.35	30,271.62	32,076.03	33,988.70	36,016.13	38,165.21	19,617.23	

11.折现率的确定

（1）对于以商品房销售为主阶段（2016年至2017年）折现率的确定

折现率主要取决于所投资开发房地产项目的风险情况和投资者对风险的态度，实际上是一种投资者可接受的房地产投资预期收益率，投资者在决定收益率是否可以接受时，除风险和投资者对风险的态度外，还取决于其他类似投资机会的收益率，也就是资金的机会成本。在动态分析法中折现率应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。对房地产的平均报酬率计算，可以采用房地产行业的权益报酬率和资产的个别风险考虑。权益报酬率采用权益资本定价模型（CAPM）计算，计算模型如下：

$$K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + R_{sp}$$

其中：R_f 为无风险收益率；

β 为权益资本风险系数；

R_{pm} 为市场风险溢价；

R_{sp} 为企业特定风险调整系数。

（1）无风险收益率的确定

根据 Wind 资讯查询的银行间固定利率国债收益率为 2.8212%，因此本次无风险报酬率 R_f 取 2.8212%。

（2）权益系统风险系数的确定

根据 Wind 资讯查询的沪深 A 股股票同行业上市公司 Beta 计算确定，具体确定过程如下：

首先根据同类上市公司的 Beta 计算出各公司无财务杠杆的 Beta，得出无财务杠杆的平均 Beta，然后根据企业的目标资本结构 D/E 计算出企业的 Beta。计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

式中：

β_L：有财务杠杆的 Beta；

β_U：无财务杠杆的 Beta；

T：企业所得税率，根据北京市税收政策，所得税率为 25%。

D/E：取同类上市公司平均数 30.68%。

则根据上述计算得出企业风险系数 Beta 为 1.1875。

(3)市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，本次市场风险溢价取 7.08%。

(4)企业特定风险调整系数的确定

被评估单位投资开发特定房地产项目，目前所开发项目均已基本完工，且房屋预售状况较好，结合考虑北京房地产市场状况，项目开发风险相对较低。综合考虑上述情况，确定风险调整系数 Rc 取值为 1%。

(5)折现率计算结果

根据以上测算，权益资本成本 Ke 确定为 12.22%。

（2）以房地产出租经营为主阶段（2018 年至 2048 年）折现率确定

本次评估参照中国房地产估价师协会对全国部分大中型城市房地产投资回报率的研究成果，北京市在 2015 年下半年，在长期租赁模式下，投资回报率为 7.5%，因此本次评估确定出租阶段折现率参照此回报率为 7.5%。

12.评估值的计算过程及评估结论

(1)权益自由现金流量折现值的确定

预测期内各年自由现金流折现考虑，从而得出企业的权益自由现金流量现值合计，计算公式如下：

权益自由现金流量现值合计=预测期期间的自由现金流量现值
=207,711.31 万元

(2)溢余资产价值的确定

评估基准日，被评估单位不存在溢余资产。

(3)非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产主要是未列入营运的资产，包括投资活动和融资活动涉及的资产，通过对被评估单位基准日会计报表的分析，其非经营性资产主要包括其他应收款、长期待摊费用及递延所得税资产，通过

计算非经营性资产价值合计为 109,842,916.32 元；非经营性负债主要为其他应付款等，非经营性负债价值合计 28,295,681.26 元。

(4) 股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=权益自由现金流量现值合计+溢余资产价值+
非营运性资产负债价值
=215,866.04 万元

第五章评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受中粮地产（北京）有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法和资产基础法评估两种评估方法，按照必要的评估程序，对中粮地产投资（北京）有限公司的股东部分权益价值在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

中粮地产投资（北京）有限公司评估基准日总资产账面价值为 396,441.16 万元，总负债账面价值为 248,982.06 万元，净资产账面价值为 147,459.11 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 215,866.04 万元，增值额为 68,406.93 万元，增值率为 46.39%。

（二）资产基础法评估结果

中粮地产投资（北京）有限公司评估基准日总资产账面价值为 396,441.16 万元，评估价值为 468,214.36 万元，增值额为 71,773.20 万元，增值率为 18.10%；总负债账面价值为 248,982.06 万元，评估价值为 248,982.06 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 147,459.11 万元，净资产评估价值为 219,232.31 万元，增值额为 71,773.20 万元，增值率为 48.67%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日 金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	238,609.15	289,432.75	50,823.61	21.30

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估说明

非流动资产	2	157,832.02	178,781.61	20,949.59	13.27
长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	146,003.69	176,688.64	30,684.95	21.02
固定资产	5	393.76	625.75	231.99	58.92
在建工程	6	-	-	-	
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	460.28	478.98	18.71	4.06
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他资产	10	10,974.29	988.24	-9,986.05	-90.99
资产总计	11	396,441.16	468,214.36	71,773.20	18.10
流动负债	12	180,427.48	180,427.48	-	-
非流动负债	13	68,554.58	68,554.58	-	-
负债总计	14	248,982.06	248,982.06	-	-
净资产	15	147,459.11	219,232.31	71,773.20	48.67

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 215,866.04 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 219,232.31 万元，两者相差 3,366.27 万元，差异率为 1.56%。

差异产生原因主要是两种评估方法考虑的具体角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，成本法是从资产的再取得途径考虑的。纳入本次评估的主要资产为开发产品、开发成本和投资性房地产。在资产基础法评估过程中，由于开发产品和投资性房地产于评估基准日均已竣工交房，且所在区域同类房地产交易市场比较活跃，因此本次评估选取了评估基准日与其同类房地产销售价格实例采用市场法评估其市场价值；对于开发成本的评估，由于开发成本中开发指标在评估基准日已得到当地规划部门审定，所在区域同类房地产交易市场比较活跃，项目开发完成后价值、后期续建成本支出、管理费及销售费等支出等收入和成本较易预测，因此本次评估采用了动态现金流折现的方法评估其价值。收益法是对企业未来的房地产项目开发、销售及租赁收入及相应的开发成本、各项费用、税金支出等合理预测的基础上，通过未来净现金流入折现加总得出

评估结论。在对两种方法进行比较分析中，考虑到北京市房地产市场未来不确定性、目前北京市商业房地产租售比例失衡和未来年度收益预测不确定等因素的影响，我们经综合分析后认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告采用资产基础法对中粮地产投资（北京）有限公司纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

1.存货增值原因主要为“祥云东方苑”项目已经有近 6 年的开发历程，同时项目经过开发后通过预售等实现了一定的开发利润，故造成评估增值。

2.投资性房地产增值原因主要为评估对象为自建房产，账面值反应的是房屋的建造成本，本次评估采用假开发法对投资性房地产进行了评估，项目经过开发后通过销售等可实现一定的开发利润，故造成评估增值

3.设备类资产

3.1.运输设备评估原值减值的主要原因是汽车行业的竞争，汽车销售价格的下降；评估净值增值原因是企业的会计折旧年限短于该类设备的实际使用年限。

3.2.电子设备减值主要原因一是该类设备技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；二是部分设备使用年限较长，本次评估采用市场法确定其评估值。

4.递延所得税：根据被评估单位介绍，纳入本次评估范围的递延所得税，是因为土地增值税计入损益的税务口径和会计口径在时间上的差异形成的，本次评估在对存货评估过程中，扣减的土地增值税金额是按本项目土地增值税汇算清缴应交的土地增值税金额减去累计已预交的土地增值税和于评估基准日应交税金—土地增值税之和确定的，已消除了上述因素形成递延所得税资产，因此本次评估将土地

增值税形成的递延所得税资产评估为零。

预提工程款形成的递延所得税资产是由于会计口径对和税务口径计入开发成本时间上的差异造成的，经核实，这个项目开发产品工程费用结算已基本完成，成本已锁定，因此预提的工程款是合理的，预提工程款最终能计入主营业务成本。本次评估对开发产品评估过程中，企业所得税的测算是依据已结转的主营业务成本和账面开发成本进行测算的，已消除了上述因素形成递延所得税资产，因此本次评估将预提工程款形成的递延所得税资产评估为零。

评估说明附件

附件一、《关于进行资产评估有关事项的说明》