

**北京华联商厦股份有限公司转让
北京龙天陆投资有限责任公司股权项目
评估报告**
中企华评报字(2016)第 1161-01 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年六月十四日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日	20
评估报告附件	21

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受北京华联商厦股份有限公司的委托，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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对其拟转让北京龙天陆投资有限责任公司股权涉及的北京龙天陆投资有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为北京华联商厦股份有限公司拟转让北京龙天陆投资有限责任公司的股权提供价值参考。

评估对象：北京龙天陆投资有限责任公司的股东全部权益。

评估范围：北京龙天陆投资有限责任公司的全部资产及负债。评估对象涉及的资产及负债的内容，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债及非流动负债等。

评估基准日：2015年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

北京龙天陆投资有限责任公司评估基准日总资产账面价值为54,342.97万元，评估价值为92,089.95万元，增值额为37,746.98万元，增值率为69.46%；总负债账面价值为42,726.35万元，评估价值为42,726.35万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产账面价

值为 11,616.62 万元，净资产评估价值为 49,363.60 万元，增值额为 37,746.98 万元，增值率为 324.94 %。

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	1,376.37	1,376.37	-	-
非流动资产	2	52,966.60	90,713.58	37,746.98	71.27
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	31,723.74	90,004.00	58,280.26	183.71
固定资产	5	3,192.19	46.01	-3,146.18	-98.56
在建工程	6	-	-	-	
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	15,675.43	-	-15,675.43	-100.00
其中：土地使用权	9	15,675.43	-	-15,675.43	-100.00
其他非流动资产	10	2,375.24	663.58	-1,711.66	-72.06
资产总计	11	54,342.97	92,089.95	37,746.98	69.46
流动负债	12	9,926.35	9,926.35	-	-
非流动负债	13	32,800.00	32,800.00	-	-
负债总计	14	42,726.35	42,726.35	-	-
净资产	15	11,616.62	49,363.60	37,746.98	324.94

评估基准日，委托评估的北京龙天陆投资有限责任公司股东全部权益的评估值为 49,363.60 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京华联商厦股份有限公司转让 北京龙天陆投资有限责任公司股权 评估报告正文

北京华联商厦股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司转让北京龙天陆投资有限责任公司股权在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方及产权持有单位为北京华联商厦股份有限公司(以下简称“华联股份”)，被评估单位为拟转让的北京龙天陆投资有限责任公司，无业务约定书约定的其他报告使用者。

(一) 委托方单位简介

北京华联商厦股份有限公司为深证证券交易所上市公司，股票简称：华联股份，股票代码：000882。其前身是中商股份有限公司(“中商股份”)，系经国内贸易部[1997]内贸函政体法字 446 号批复和国家经济体制改革委员会体改生[1998]9 号批复批准，采用募集设立方式设立。

根据华联股份 2009 年第一次临时股东大会决议，并经 2009 年 6 月 1 日中国证券监督管理委员会证监许可[2009]436 号《关于核准北京华联商厦股份有限公司向北京华联集团投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》核准，华联股份向北京华联集团投资控股有限公司(以下简称“华联集团”)发行 24,465.0501 万股股份，发行后公司股本总额为 49,385.0501 万股。

截至评估基准日，华联股份总股本 222,608.64 万股，其中实际流通 A 股 107,195.31 万股，限制流通 A 股 115,413.33 万股。控股股东华联集团持有 65,842.30 万股，持股比例为 29.58%。

华联股份注册地址为北京市通州区永乐经济技术开发区永开路 1 号，办公地址为北京市大兴区青云店镇祥云路北四条 208 号创新中心 2 号楼三层办公区。

华联股份主营业务为与商业零售相关的商业地产的投资、开发、租售及购物中心的运营和管理，目前在北京拥有十余家购物中心，占全北京市场份额的 30%，全国拥有二十余家购物中心，每年以 3-4 家的开店速度发展。

(二) 被评估单位简介

1. 被评估单位简介

企业名称：北京龙天陆投资有限责任公司

住所：北京市昌平区回龙观镇育知东路 30 号院 5 号楼一层

法定代表人姓名：熊镇

注册资本：16000 万元

经济性质：其他有限责任公司

成立日期：2008 年 9 月 22 日

经营范围：投资管理；投资咨询；展览服务；出租商业用房；出租办公用房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

公司股权：

股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	股权比例
北京华联商厦股份有限公司	8160.00	8160.00	51.00%
北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司	7840.00	7840.00	49.00%
合计	16000.00	16000.00	100.00%

2. 被评估单位财务和经营状况

被评估单位近两年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计：	5,198.58	2,185.25	1,376.37
投资性房地产	31,261.66	30,382.25	31,723.74

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
固定资产	3,983.10	3,594.08	3,192.19
无形资产	16,662.86	16,169.15	15,675.43
长期待摊费用	-	429.00	1,711.66
递延所得税资产	328.49	656.38	663.58
非流动资产合计	52,236.11	51,230.85	52,966.60
资产总计	57,434.69	53,416.10	54,342.97
流动负债合计	5,294.77	4,665.98	9,926.35
非流动负债合计	38,000.00	35,600.00	32,800.00
负债合计	43,294.77	40,265.98	42,726.35
股东权益合计	14,139.93	13,150.12	11,616.62

被评估单位近两年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
一、营业收入	2,076.54	6,025.97	5,536.15
减：营业成本	881.80	2,241.13	2,309.26
营业税金及附加	288.87	743.77	716.55
销售费用	831.46	1,391.33	1,670.65
管理费用	107.66	0.00	0.00
财务费用	1,288.61	2,969.50	2,381.92
资产减值损失	-0.84	0.06	28.81
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,321.02	-1,319.83	-1,571.05
加：营业外收入	1.69	2.13	45.34
减：营业外支出	-	-	15.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,319.32	-1,317.70	-1,540.70
减：所得税费用	-328.26	-327.89	-7.20
四、净利润（净亏损总额以“-”号填列）	-991.06	-989.81	-1,533.50

被评估单位 2013 年度、2014 年度及基准日财务报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，均出具了无保留意见审计报告。

3.被评估单位主要实物资产情况

(1)投资性房地产

委托评估的为公司自建的位于北京市昌平区育知东路 30 号院 5 号楼的商业地产项目。

坐落位置：北京市昌平区育知东路

结构类型：框架结构

层数层高：地下二层、地上四层，层高 5.4~8.05 米，檐高 23.85 米，最高点檐高 24.85 米。

建成时间：2013 年 7 月；

建筑面积：60635.10 平方米；

功能划分：商业用房。

房屋产权证号：X京房权证昌字第 579636 号；

用途：商业、地下车库；

框架结构。地下二层、地上四层，总建筑面积 60635.10 平方米，层高 5.4~8.05 米，檐高 23.85 米，最高点檐高 24.85 米。箱型钢筋混凝土基础，现浇钢筋混凝土矩形柱、园柱，矩形梁、平板楼板。加气混凝土填充墙及内墙，现浇混凝土板屋面，保温层及沥青卷材防水层，上做水泥砂浆保护层。外装修为玻璃幕墙、涂料、铝扣板、美食广告位，全玻璃大门，固定玻璃窗及铝合金窗。内装饰为釉面砖楼面，墙面喷涂料，轻钢龙骨石膏板吊顶。

配套工程：给排水系统：为给水钢管、铸铁排水管。设供水、消防及中水处理。电气系统为动力用电设配电柜及配电箱、照明灯具等。建筑内配备电梯(直梯、扶梯)、通风系统集中空调、智能化系统(电视、电话、广播、网络、监控、烟感、喷淋)等。

(2)设备类

至评估基准日，委估设备类资产主要包括机器设备和电子办公设备，其中机器设备主要为电梯、配电箱、变压器等，电子设备主要为电脑、空调、办公家具等，设备分布于企业的行政办公场所。至评估基准日使用状况良好。

4.被评估单位无形资产情况

截止评估基准日，企业申报的评估范围内无形资产为 1 宗位于昌平区育知东路 30 号院 5 号楼的土地，土地证编号为 210820300386000000，面积为 16578.405 平方米，宗地用途商业、地下商业、地下综合（物业管理用房）、地下车库。

截止评估基准日该宗地存在如下抵押事项：

京昌他项（2012）第 00116 号该宗地部分分摊土地使用权面积 15527.334 平方米及在建工程 60695.36 平方米于 2012.7.3--2017.9.30 抵押给北京银行股份有限公司。评估价值：人民币 55412 万元整抵押担保金额人民币贰亿七千伍佰万元整。

5.委托方与被评估单位之间的关系

委托方华联股份拟转让被评估单位的股权。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有者、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

北京华联商厦股份有限公司拟转让北京龙天陆投资有限责任公司股权，为此需要对涉及的北京龙天陆投资有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是北京龙天陆投资有限责任公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是北京龙天陆投资有限责任公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，总资产账面价值为 54,342.97 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 42,726.35 万元；净资产账面价值 11,616.62 万元。

纳入评估范围的资产与上述经济行为所涉及的资产范围一致，并且经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见审计报告。

(三) 委托评估的资产权属状况

纳入评估范围的房地产权属情况如下：

公司已办理房屋产权证、土地证使用权证。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 北京华联商厦股份有限公司与北京中企华资产评估有限责任公司签订的资产评估业务约定书。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

4. 《中华人民共和国城市规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

6. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);

8. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986] 90 号, 1986 年 9 月 15 日);

9. 《物业管理条例》(2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布, 根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订)

10. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

11. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

12. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

13. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

14. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证;

2. 土地使用证;

3. 设备购置发票;

4. 他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率;

2. 《机电产品报价手册》(2015年);

3. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;

4. 被评估单位有关部门提供的未来年度经营计划;
5. 被评估单位目前及未来年度市场预测资料;
6. 可比上市公司公布的相关资料;
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
8. 与本次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:资产基础法。未选择市场法评估,主要是无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比企业,同时也无法在产权交易市场中找到足够的可比交易案例。未采用收益法是资产基础法中主要资产已采用收益法评估。

(一) 资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收账款和其他应收款。

1.1 货币资金，为库存现金和银行存款，通过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，核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

2.投资性房地产

采用收益法进行评估

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^{27} C_i \times (1+r)^{-(i-1)}$$

其中： V——收益法评估价格

C_i ——房地产年纯收益

r——房地产资本化率

3.机器设备

被评估单位为房地产经营企业，非增值税纳税人，其设备不符合增值税进项税抵扣条件，因此重置全价包含增值税。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

3.1 重置全价的确定

申报电子设备类资产因不需要安装，故重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费

3.2 综合成新率的确定

对于电子设备的成新率，主要是根据该设备的使用情况、维护保养情况、以及该设备的技术先进程度，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率，其计算公式为：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%。

计算公式如下：

3.3 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3.4 机器设备的评估

由于被评估机器设备为房屋出租的经营的必须，在收益法评估投资性房地产时已包含，本处评估为零。

4.无形资产-土地使用权

由于房屋整体采用收益法评估土地价值已包含在房屋评估值中，故本次评估为零。

5.长期待摊费用

评估人员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及相关合同。经核实，长期待摊费用发生额真实，摊销期限合理，由于该费用为装饰工程，其价值已包含在收益法评估的投资性房地产中本处评估为0。

6.递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值

7. 负债

本次评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，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、其他应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债为长期借款。关于负债，根据企业提供的各项目明细表，核对了各项负债，按被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2016 年 6 月 10 日至 2016 年 6 月 13 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，经与委托方和其他中介机构协商，拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目资产特点，结合以往从事同类评估项目的经验，制定了操作方案。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的评估(技术)人员。

3. 实施项目培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 资产核实及现场尽职调查

评估人员于 2016 年 6 月 10 日至 6 月 13 日，对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

1.1 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。

1.2 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

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。

1.3 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。

1.4 补充、修改和完善资产评估申报表

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。

1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货-开发成本、在建工程-房地产、车辆、无形资产土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 现场尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

2.1 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

2.2 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

- 2.3 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- 2.4 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- 2.5 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- 2.6 房地产行业、当地房地产政策、市场销售信息等；
- 2.7 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员根据《评估操作方案》并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,并和其他中介机构进行多次对接,最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后,将报告初稿提交公司审核,审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后,将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后,将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

- 1. 假设评估基准日后被评估单位在预测期内持续经营；
- 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. 假设评估基准日后被评估单位的租金为期初收取，现金流出为平均流出；

4. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5. 本次评估预测以被评估单位评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组；

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

北京龙天陆投资有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 54,342.97 万元，评估价值为 92,089.95 万元，增值额为 37,746.98 万元，增值率为 69.46%；总负债账面价值为 42,726.35 万元，评估价值为 42,726.35 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价

值为 11,616.62 万元，净资产评估价值为 49,363.60 万元，增值额为 37,746.98 万元，增值率为 324.94 %。具体如下：

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	1,376.37	1,376.37	-	-
非流动资产	2	52,966.60	90,713.58	37,746.98	71.27
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	31,723.74	90,004.00	58,280.26	183.71
固定资产	5	3,192.19	46.01	-3,146.18	-98.56
在建工程	6	-	-	-	
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	15,675.43	-	-15,675.43	-100.00
其中：土地使用权	9	15,675.43	-	-15,675.43	-100.00
其他非流动资产	10	2,375.24	663.58	-1,711.66	-72.06
资产总计	11	54,342.97	92,089.95	37,746.98	69.46
流动负债	12	9,926.35	9,926.35	-	-
非流动负债	13	32,800.00	32,800.00	-	-
负债总计	14	42,726.35	42,726.35	-	-
净资产	15	11,616.62	49,363.60	37,746.98	324.94

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即北京龙天陆投资有限责任公司股东全部权益评估结果合计为 49,363.60 万元。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

截至基准日被评估单位存在下述抵押、担保事项：

公司于 2014 年 1 月 1 日自北京银行营业部借入 40,000.00 万元借款，借款分阶段归还，最终归还日为 2023 年 12 月 20 日，公司以位于北京市昌平区育知东路 30 号院 5 号楼的房产作为抵押物。

按照营改增相关规定，被评估单位为简易征收，增值税实际税负与营业税相同为 5%，且目前增值税不能转嫁只能由企业负担，故评估结果没有考虑营改增问题。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- (四) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章，方可正式使用；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2016 年 6 月 14 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：刘海生

注册资产评估师：石来月

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年六月十四日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、被评估单位权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。