

中粮地产（北京）有限公司拟收购北京正德兴合  
房地产开发有限公司 49%股权项目

评估报告

中企华评报字(2016)第 1461 号

（共 1 册，第 1 册）



中企华资产评估公司

CHINA ENTERPRISE APPRAISALS

中粮地产（北京）有限公司拟收购北京正德兴合  
房地产开发有限公司 49%股权项目  
评估报告

中企华评报字(2016)第 1461 号  
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一六年十二月二十六日



## 目录

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 资产评估师声明 .....                           | 1  |
| 评估报告摘要 .....                            | 2  |
| 评估报告正文 .....                            | 4  |
| 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 ..... | 4  |
| 二、    评估目的 .....                        | 8  |
| 三、    评估对象和评估范围 .....                   | 8  |
| 四、    价值类型及其定义 .....                    | 9  |
| 五、    评估基准日 .....                       | 9  |
| 六、    评估依据 .....                        | 9  |
| 七、    评估方法 .....                        | 12 |
| 八、    评估程序实施过程和情况 .....                 | 18 |
| 九、    评估假设 .....                        | 20 |
| 十、    评估结论 .....                        | 22 |
| 十一、    特别事项说明 .....                     | 23 |
| 十二、    评估报告使用限制说明 .....                 | 24 |
| 十三、    评估报告日 .....                      | 24 |
| 评估报告附件 .....                            | 26 |

## 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。

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，按照必要的评估程序，对北京正德兴合房地产开发有限公司的股东部分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：中粮地产（北京）有限公司拟收购北京正德兴合房地产开发有限公司 49%股权，为此需对北京正德兴合房地产开发有限公司的股东部分权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象：北京正德兴合房地产开发有限公司的股东部分权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、持有至到期投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 351,311.78 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 275,604.08 万元；净资产账面价值 75,707.70 万元。

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

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。具体评估结论如下：

北京正德兴合房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 351,311.78 万元，评估价值为 398,833.40 万元，评估增值 47,521.62

万元，增值率为 13.53%；总负债账面价值为 275,604.08 万元，评估价值为 275,604.08 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 75,707.70 万元，净资产评估价值为 123,229.32 万元，评估增值 47,521.62 万元，增值率为 62.77%。

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：2016 年 11 月 30 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         | 348,330.09        | 395,831.63        | 47,501.54        | 13.64        |
| 非流动资产       | 2         | 2,981.69          | 3,001.77          | 20.08            | 0.67         |
| 固定资产        | 3         | 39.02             | 40.54             | 1.52             | 3.89         |
| 无形资产        | 4         | 1.45              | 1.64              | 0.19             | 13.10        |
| 其他资产        | 5         | 2,941.22          | 2,959.59          | 18.37            | 0.62         |
| <b>资产总计</b> | <b>6</b>  | <b>351,311.78</b> | <b>398,833.40</b> | <b>47,521.62</b> | <b>13.53</b> |
| 流动负债        | 7         | 47,304.08         | 47,304.08         | 0.00             | 0.00         |
| 非流动负债       | 8         | 228,300.00        | 228,300.00        | 0.00             | 0.00         |
| <b>负债总计</b> | <b>9</b>  | <b>275,604.08</b> | <b>275,604.08</b> | <b>0.00</b>      | <b>0.00</b>  |
| <b>净资产</b>  | <b>10</b> | <b>75,707.70</b>  | <b>123,229.32</b> | <b>47,521.62</b> | <b>62.77</b> |

北京正德兴合房地产开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为 123,229.32 万元,则 49%股东权益价值评估结果为 60,382.37 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 2016 年 11 月 30 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。

## 中粮地产（北京）有限公司拟收购北京正德兴合 房地产开发有限公司 49%股权项目

### 评估报告正文

中粮地产（北京）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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中粮地产（北京）有限公司拟收购北京正德兴合房地产开发有限公司 49%股权项目所涉及的北京正德兴合房地产开发有限公司股东部分权益在 2016 年 11 月 30 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

本次评估的委托方为中粮地产（北京）有限公司，被评估单位为北京正德兴合房地产开发有限公司，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

##### （一）委托方简介

企业名称：中粮地产（北京）有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 A517-522 室

法定代表人：周政

统一社会信用代码：911101016691020840

注册资本：5000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 11 月 26 日

营业期限：2007 年 11 月 26 日至 2042 年 11 月 25 日

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；投资管理；资产管理；房地产信息咨询；物业管理；酒店咨询管理；信

息咨询（中介除外）；技术服务；机动车公共停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）被评估单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：北京正德兴合房地产开发有限公司（以下简称：正德兴合房地产公司）

住所：北京市朝阳区顺黄路 77 号

法定代表人：周政

注册号：110000016226776

注册资本：80000 万元整

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 08 月 27 日

营业期限：2013 年 08 月 27 日至 2053 年 08 月 26 日

经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产资讯；投资管理；酒店管理；企业管理咨询；技术服务；机动车公共停车场服务。（领取本执照后，应到市住建委许可，到市市政管理委员会或区、县人民政府确定的行政主管部门备案）

### 2. 公司股权结构及变更情况

北京正德兴合房地产开发有限公司是由中粮地产（北京）有限公司出资成立的一人有限责任公司，于 2013 年 08 月 27 日取得北京市工商行政管理局核发的 110000016226776 号《企业法人营业执照》，原注册资本为人民币 5100 万元，实收资本 5100 万元。

2014 年 2 月 13 日，根据股东会决议，同意将北京正德兴合房地产开发有限公司注册资本由 5100 万元增加为 80000 万元，新增注册资本由中粮地产（北京）有限公司和新股东中信信诚资产管理有限公司认缴，新增注册资本 74900 万元，于 2014 年 12 月 31 日之前分二期缴足。其中中粮地产（北京）有限公司认缴人民币 35700 万元，占新增注册资本的 47.66%；中信信诚资产管理有限公司认缴人民币 39200 万

元，占新增注册资本 52.34%，出资方式均为货币。新增资本已于 2014 年 3 月 19 日全部缴足。本次增资后，中粮地产（北京）有限公司出资额为 40800 万元，持股比例为 51%；中信信诚资产管理有限公司出资额为 39200 万元，，持股比例为 49%。

截至评估基准日，股东持股比例情况如下：

| 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 | 40,800.00 | 货币   | 51%  |
| 中信信诚资产管理有限公司 | 39,200.00 | 货币   | 49%  |
| 合计           | 80,000.00 |      | 100% |

### 3.近三年的财务和经营状况

被评估单位 2013 年度、2014 年度、2015 年度以及评估基准日 2016 年 11 月 30 日的财务和经营状况如下表所示：

历史年度财务状况表

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 | 2016 年 11 月 30 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产  | 246,733.45       | 278,643.77       | 379,931.22       | 348,330.09       |
| 非流动资产 | 47.81            | 249.15           | 1,404.50         | 2,981.69         |
| 资产总计  | 246,781.26       | 278,892.92       | 381,335.71       | 351,311.78       |
| 流动负债  | 241,935.29       | 108,963.93       | 257,915.89       | 47,304.08        |
| 非流动负债 | 0.00             | 90,800.00        | 48,300.00        | 228,300.00       |
| 负债合计  | 241,935.29       | 199,763.93       | 306,215.89       | 275,604.08       |
| 所有者权益 | 4,845.97         | 79,128.99        | 75,119.82        | 75,707.70        |

历史年度经营状况表

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2013 年度 | 2014 年度 | 2015 年度 | 2016 年 1-11 月 |
|---------|---------|---------|---------|---------------|
| 一、营业收入  | -       | -       | -       | 88,130.35     |
| 减：营业成本  | -       | -       | -       | 81,576.82     |
| 营业税金及附加 | -       | -       | -       | 4,268.16      |

| 项目            | 2013 年度        | 2014 年度        | 2015 年度          | 2016 年 1-11 月 |
|---------------|----------------|----------------|------------------|---------------|
| 销售费用          | -              | 440.39         | 4,439.39         | 1,218.55      |
| 管理费用          | 255.33         | 336.73         | 697.27           | 378.19        |
| 财务费用          | 42.59          | 12.21          | 9.85             | -115.93       |
| 资产减值损失        | -              | -              | -                | 4.33          |
| 加：公允价值变动损益    | -              | -              | -                | -             |
| <b>二、营业利润</b> | <b>-297.92</b> | <b>-789.33</b> | <b>-5,146.51</b> | <b>800.24</b> |
| 加：营业外收入       | -              | -              | -                | -             |
| 减：营业外支出       | -              | -              | -                | -             |
| <b>三、利润总额</b> | <b>-297.92</b> | <b>-789.33</b> | <b>-5,146.51</b> | <b>800.24</b> |
| 减：所得税费用       | -43.89         | -172.34        | -1,137.35        | 212.36        |
| <b>四、净利润</b>  | <b>-254.03</b> | <b>-616.99</b> | <b>-4,009.16</b> | <b>587.88</b> |

被评估单位 2013 年度、2014 年度、2015 年度及评估基准日的会计报表均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。

#### 4.被评估单位执行的主要会计政策

本企业主要类型固定资产分类、会计折旧年限及残值率如下表：

| 序号 | 类别      | 折旧年限(年) | 残值率 (%) |
|----|---------|---------|---------|
| 1  | 房屋及建筑物  | 20-40 年 | 5%      |
| 2  | 机器设备    | 10 年    | 5%      |
| 3  | 运输工具    | 5 年     | 5%      |
| 4  | 房屋维修    | 5 年     | 0%      |
| 5  | 办公设备及其他 | 5 年     | 5%      |

本企业自营改增后主要税种、税率如下表：

| 税费项目    | 法定税率    |
|---------|---------|
| 增值税     | 5%      |
| 城建税     | 7%      |
| 教育费附加   | 3%      |
| 地方教育费附加 | 2%      |
| 企业所得税   | 25%     |
| 房产税     | 1.2%    |
| 土地使用税   | 3 元/平/年 |

## 5.委托方与被评估单位之间的关系

委托方中粮地产（北京）有限公司为被评估单位北京正德兴合房地产开发有限公司的控股股东。

### （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

中粮地产（北京）有限公司拟收购北京正德兴合房地产开发有限公司 49%股权，为此需对北京正德兴合房地产开发有限公司的股东部分权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

## 三、 评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据评估目的，评估对象是北京正德兴合房地产开发有限公司的股东部分权益价值。

### （二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、持有至到期投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 351,311.78 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 275,604.08 万元；净资产账面价值 75,707.70 万元。

### 纳入评估范围内的资产负债表

金额单位：人民币万元

| 项目    | 账面价值       |
|-------|------------|
| 流动资产  | 348,330.09 |
| 非流动资产 | 2,981.69   |
| 固定资产  | 39.02      |
| 无形资产  | 1.45       |
| 其他资产  | 2,941.22   |
| 资产总计  | 351,311.78 |

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 流动负债  | 47,304.08         |
| 非流动负债 | 228,300.00        |
| 负债总计  | <b>275,604.08</b> |
| 所有者权益 | <b>75,707.70</b>  |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面值已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。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定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

评估基准日是 2016 年 11 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1. 中粮地产（北京）有限公司关于此次收购北京正德兴合房地产开发有限公司 49%股权的说明；

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《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）；

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

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日国务院令 第 256 号发布, 2011 年 01 月 08 日第一次修订, 2014 年 07 月 29 日第二次修订);
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第 55 号);
7. 《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);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号);
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第 3 号);
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号);
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第 14 号);
13. 《国有资产评估违法行为处罚办法》(财政部令 第 15 号);
14. 财政部关于印发《企业国有资本与财务管理暂行办法》的通知 (财企[2001]325 号);
15. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
19. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第 33 号);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第 50 号);

21. 《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）；

22. 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. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
11. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
12. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
13. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）。

（四）权属依据

1. 《国有土地使用证》（京朝国用[2015 出]第 00032 号）；
2. 《国有建设用地使用权出让合同》（京地出[合]字[2013]第 0276 号）；
3. 《建设用地规划许可证》（2014 规[朝]地字 0006 号）；
4. 《建设工程规划许可证》（2014 规[朝]建字 0106 号、2014 规[朝]建字 0107 号、2014 规[朝]建字 0113 号）；
5. 《建筑工程施工许可证》（编号：[2014]施[朝]建字 0400 号、[2014]施[朝]建字 0367 号、[2014]施[朝]建字 0368 号）；

6. 《北京市商品房预售许可证》(京房售证字[2015]139 号、京房售证字[2015]48 号);

7. 一期已取得竣工备案表;

8. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《机电产品报价手册》(2016 年);

2. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资估算等资料;

3. 评估基准日银行存贷款基准利率;

4. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

6. 与此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. 被评估单位提供的评估基准日财务报表;

3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定,资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况

等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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、收益法。评估方法选择理由如下：

考虑到在国内流通市场中的上市公司中寻找在资产规模、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司的成交案例很困难，故难以采用市场法进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，具体方法分述如下：

### （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、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金，包括银行存款。通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。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。

（3）其他应收款在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。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。

#### （4）存货

##### ①存货-库存商品

纳入本次评估范围内的开发成本-库存商品为北京正德兴合房地产开发有限公司所有的位于北京市朝阳区孙河乡西甸村 HIJ 地块“瑞湾家园”，其中在存货-库存商品科目中核算的为该项目已建成待销售的居住别墅。本次评估价值包含在存货-开发成本科目中。具体评估方法详见存货-开发成本

##### ②存货-开发成本

纳入本次评估范围内的存货-开发成本为北京正德兴合房地产开发有限公司所有的位于北京市朝阳区孙河乡西甸村 HIJ 地块“瑞湾家园”居住及配套项目，评估对象规划总建筑面积 131,059.99 平方米。本次评估采用假设开发法进行评估，具体方法如下：

开发成本评估值=开发后房地产价值现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-增值税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

##### A、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，按照现状项目进度，预计项目后续建设开发期经营期。

##### B、预测开发完成后的房地产价值

对于已售部分，按照预售合同总价确定预售销售收入。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售收入额确定。

##### C、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、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。

##### D、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。

##### E、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。

#### F、销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额（或预计房地产经营收入金额）×销售税金及附加率

#### G、土地增值税（出售部分）

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。

#### H、所得税（出售部分）

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入和规定的毛利率预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

#### I、折现率的确定

对于未来开发经营模式为出售的根据国际上通用的CAPM模型计算确定。

对于未来开发经营模式为出租经营的根据银行贷款利率、国债收益率等利率情况，以及同类房地产开发企业的投资情况、房地产开发行业投资收益等情况综合确定。

（5）其他流动资产通过了解相关构成内容，查验了相关原始凭证，核实了资产的真实性和准确性。其他流动资产以核实后账面值确认评估值。

### 2.持有至到期投资

评估人员向被评估单位调查了解了持有至到期投资形成的原因及获得收益的形式，并对相应的合同及凭证进行了查看，以核实无误后的账面价值和部分投资收益的合计作为评估值。

### 3.设备类资产

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。

成本法计算公式如下：

评估值=含税重置全价×综合成新率

#### （1）重置全价的确定

对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2016〕36号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。被评估单位营改增后为增值税一般纳税人，采用简易征收方式缴纳增值税，购置的固定资产无法抵扣增值税。设备重置全价计算公式如下：

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费

## （2）综合成新率的确定

对于电子设备及其他等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限 × 100%

综合成新率=年限法成新率

## （3）评估值的确定

评估值=含税重置全价×综合成新率

## 4.其他无形资产

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，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。

## 5.递延所得税资产

递延所得税资产因企业会计政策与税法规定计价基础不一致所产生的可抵扣时间性差异应计提的递延所得税资产，主要内容为被评估单位日常计提工程款、工资、坏账准备及其他产生的时间性差异影响的递延所得税。评估人员通过向企业财务人员核实递延所得税资产根据会计制度确认及计提标准的合理性，账簿记录的准确性，来确定评估值。

## 6.负债

评估范围内的负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、其他应付款、长期借款。

对于负债中各项目的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，判断各笔债务是否为公司基准日实际承担的，债权人是否存在，并以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

## （二）收益法

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

在企业整体价值中的各项组成部分：

### 1. 经营性资产价值

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；

F<sub>n</sub>：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：预测期；

i：预测期第i年；

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：ke：权益资本成本；

kd: 付息债务资本成本;  
E: 权益的市场价值;  
D: 付息债务的市场价值;  
t: 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中: rf: 无风险利率;  
MRP: 市场风险溢价;  
 $\beta$ : 权益的系统风险系数;  
rc: 企业特定风险调整系数。

## 2. 非经营性资产和溢余资产

非经营性资产是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产。溢余资产指的是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。上述两项资产主要采用成本法确定评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2016 年 11 月 28 日至 2016 年 12 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

### (一) 接受委托

2016 年 11 月 28 日, 我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成协议, 并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

### (三) 现场调查

评估人员于 2016 年 11 月 30 日至 2016 年 12 月 8 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的核实，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）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。

### （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使用权等资产的产权证明文件资料进行查验。

## 2. 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：

(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) 被评估单位的资产、财务、经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(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，从委托方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

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

## 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在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，假设收益期为在开发项目预测期

5. 本次评估基于北京市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；

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

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

北京正德兴合房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 351,311.78 万元，评估价值为 398,833.40 万元，评估增值 47,521.62 万元，增值率为 13.53%；总负债账面价值为 275,604.08 万元，评估价值为 275,604.08 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 75,707.70 万元，净资产评估价值为 123,229.32 万元，评估增值 47,521.62 万元，增值率为 62.77%。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 11 月 30 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         | 348,330.09        | 395,831.63        | 47,501.54        | 13.64        |
| 非流动资产       | 2         | 2,981.69          | 3,001.77          | 20.08            | 0.67         |
| 固定资产        | 3         | 39.02             | 40.54             | 1.52             | 3.89         |
| 无形资产        | 4         | 1.45              | 1.64              | 0.19             | 13.10        |
| 其他资产        | 5         | 2,941.22          | 2,959.59          | 18.37            | 0.62         |
| <b>资产总计</b> | <b>6</b>  | <b>351,311.78</b> | <b>398,833.40</b> | <b>47,521.62</b> | <b>13.53</b> |
| 流动负债        | 7         | 47,304.08         | 47,304.08         | 0.00             | 0.00         |
| 非流动负债       | 8         | 228,300.00        | 228,300.00        | 0.00             | 0.00         |
| <b>负债总计</b> | <b>9</b>  | <b>275,604.08</b> | <b>275,604.08</b> | <b>0.00</b>      | <b>0.00</b>  |
| <b>净资产</b>  | <b>10</b> | <b>75,707.70</b>  | <b>123,229.32</b> | <b>47,521.62</b> | <b>62.77</b> |

### （二）收益法评估结论

北京正德兴合房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 351,311.78 万元，总负债账面价值为 275,604.08 万元；净资产账面价值 75,707.70 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 123,121.12 万元，增值额为 47,413.42 万元，增值率为 62.63%。

### （三）评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 123,121.12 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 123,229.32 万元，两者相差 108.21 万元，差异率为 0.09%。

差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，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。本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法对其主要先评估出房屋的市场价值，然后扣除项目销售涉及的相关税金、管理费用、销售费用、利息和一定的项目利润，确定最终的开发成本评估值，较好地反映了目前企业的资产价值。收益法是对企业未来的销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。由于收益法中折现率的确定选自房地产上市公司相关财务指标确定，而采选的上市公司资本负债结构与被评估单位有一定的差异，结合被评估单位的实际情况及本次评估目的，我们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。

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：北京正德兴合房地产开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为 123,229.32 万元，则 49%股东权益价值评估结果为 60,382.37 万元。

本评估报告没有考虑控股权和少数股权因素可能产生的溢价或折价，也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：

1.评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

2.由委托方、被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、会计凭证、资产明细及其他有关资料，

是编制本报告的基础。委托方和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

3.对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

5.本评估结论是在国家房地产政策和相关税务政策不变的前提下，及被评估单位的项目可按其销售计划或现在的经营模式销售的情况下测算的，如未来政策或销售有变化，本评估报告将不再适用。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

## 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的除外；

（四）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

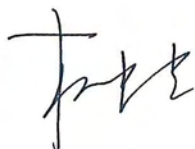
（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、 评估报告日

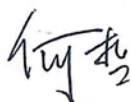
本评估报告提出日期为 2016 年 12 月 26 日。

（本页无正文，为签字盖章页）

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十二月二十六日



## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

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；