泰禾集团股份有限公司拟股权收购涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司的股东全部权益价值估值报告

闽中兴估字（2017）第030号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年五月二十四日

泰禾集团股份有限公司拟股权收购涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司的股东全部权益价值估值报告目录

第一部分 估值报告声明.....3
第二部分 委托方及估值对象概况.....3
一、委托方概况.....5
二、估值对象概况.....5
三、估值对象经营状况.....7
第三部分 估值技术思路.....13
一、估值目的.....13
二、估值基准日.....13
三、估值假设.....13
四、估值方法的选择.....14
第四部分 行业市场分析.....16
第五部分 资产基础法估值分析.....24
第六部分 估值结论及其分析.....57
一、估值结果.....57
二、增减值分析.....58
三、风险提示.....58
四、估值报告使用限制.....64
五、估值报告日期.....65

第一部分 估值报告声明

因泰禾集团股份有限公司拟收购北京科技园建设（集团）股份有限公司少数股权之经济行为，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受泰禾集团股份有限公司的委托，在由被估值单位北京科技园建设（集团）股份有限公司提供相关项目开发、销售相关资料等基础上，采用相应的估值方法，对股权收购所涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司的股东全部权益在估值基准日 2016 年 12 月 31 日的投资价值进行了估值。

由于委托方在估值基准日已聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为此次股权收购出具了专项审计报告，且考虑到本次股权收购对象为少数股权，相关资料取得存在一定的局限性，且委托方关注的被估值单位主要资产为地产项目，所以委托方要求本次估值只对北京科技园置地有限公司母公司及控股子（孙）公司中的地产公司主要地产项目在估值基准日 2016 年 12 月 31 日的价值进行测算，即对北京科技园建设（集团）股份有限公司本部、北京科技园置地有限公司、北京京雁置业有限责任公司、云南长丰房地产开发有限公司、北京瑞坤置业有限公司、嘉兴创新园发展有限公司、无锡中关村软件园发展有限公司、青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司、长春北湖科技园发展有限责任公司、北科泰达投资发展有限公司、上海融真置业有限公司的地产项目（主要是存货和投资性房地产资产）进行估值，对上述公司其他资产和北京科技园置地有限公司其他非地产的控股子公司资产均按经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的截止估值基准日 2016 年 12 月 31 日的账面值列示。

本次估值取得的资料包括：委托方和被估值单位提供的营业执照、会计报表、权证、存货账面构成、地产项目概况及审批规划文件、个别会计凭证和合同单据；致同会计师事务所（特殊普通合伙）提供的基准日审计报告、按账面值列示的科目的部分审计底稿、存货明细及土地增值税测算等。本次估值是在上述资料基础上测算得出，由于资料取得存在一定的局限性，本次估值未考虑由于取得资料可能存在的不完整性对估值产生的影响。另外本估值机构未对上述资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

本次估值对象的未来开发方案根据委托方和被估值单位对地块的项目规划和未来

决算方案为基础，未考虑未来规划方案、税收和土地政策的变更对估值结果的影响。

委托方和被估值单位根据对市场未来的调研和判断提供开发、销售方案及相关资料并对企业经营的合法、合规及所提供相关资料的真实性、准确性、完整性承担责任。

我们的工作是对被估值单位提交的开发、销售相关资料所涉及的相关重大方面的预测逻辑和计算过程进行核查，并采用通行的估值模型进行估算。我们在估值过程中主要执行了询问、市场调研、检查分析和重新计算等核查程序。

我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

本报告的观点仅基于财务分析，未将商业、法律、税务、监管环境等其他因素纳入考虑。

非法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经估值机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

第二部分 委托方及估值对象概况

一、委托方概况

泰禾集团股份有限公司（统一社会信用代码：91350000155584573M）成立于 1992 年 12 月 29 日，注册资本壹拾贰亿肆仟肆佰肆拾伍万零柒佰贰拾圆整，注册地址为三明市梅列区徐碧，法定代表人为黄其森；经营范围：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、估值对象概况

估值对象为北京科技园建设（集团）股份有限公司

（一）北京科技园建设（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91110108700236882A

注册资本：200000 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

住　　所：北京市海淀区北四环中路 229 号

法定代表人：郭莹辉

成立日期：1999 年 11 月 18 日

营业期限：1999 年 11 月 18 日 至 长期

经营范围：基础设施开发、建设；房地产开发；销售商品房；物业管理；出租房屋；机动车公共停车场服务；投资管理；资产管理；企业管理；投资咨询；经济贸易咨询；市场调查；企业策划、设计；公共关系服务；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；包装服务；餐饮管理；销售纺织品、服装、鞋帽、厨房用具、日用杂货、卫生间用具、化妆品、卫生用品、钟表、眼镜、箱、包、家具、灯具、小饰品、礼品、文化用品、体育用品、首饰、工艺品、玩具、乐器、照相器材、电子产品、五金、交电、建筑材料、家用电器、计算机、软件及辅助设备、通讯设备。

（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）历史沿革及股权结构

北京科技园建设（集团）股份有限公司前身为北京科技园建设股份有限公司，系经北京市人民政府办公厅于1999年11月下发《关于同意设立北京科技园建设股份有限公司的通知》（京政办函[1999]179号）批准，由北京市国有资产经营公司（现更名为北京市国有资产经营有限责任公司（以下简称国资公司））、北京海开房地产集团公司（以下简称海开地产）、北京首都创业集团有限公司（后将其持有的本公司股份转予其子公司北京首创股份有限公司（以下简称首创股份））、北京城市开发集团有限责任公司（以下简称城开集团）、北京城建投资发展股份有限公司（以下简称城建股份）、北京旅游集团有限责任公司（现更名为北京首都旅游集团有限责任公司（以下简称首旅集团））、北京市综合投资公司（2004年与北京国际电力开发投资公司重组合并为北京能源投资（集团）有限公司（以下简称京能集团））、北京中关村科技发展股份有限公司（以下简称中关村科技）共同出资于1999年11月在北京市工商行政管理局登记成立的股份有限公司，注册资本为163,000万元，经北京三乾会计师事务所于1999年11月出具（1999）乾会验字1036号验资报告予以验证。

2002年2月，北京科技园建设（集团）股份有限公司注册资本变更为130,000万元，经北京科勤会计师事务所于2002年12月出具科勤（2002）验字108号验资报告予以验证。2004年4月，中关村科技将其持有的本公司6,000万股股份（占4.62%）转让给国资公司。2007年4月，首创股份、首旅集团、京能集团分别将其持有的北京科技园建设（集团）股份有限公司股份全部转让给国资公司。2008年4月，海开地产将持有北京科技园建设（集团）股份有限公司的21,000万股股份（占16.15%）转让给国资公司。公司减资及股权转让后，国资公司持股92,000万股，所占比例70.77%；城建股份持股28,000万股，所占比例21.54%；城开集团持股10,000万股，所占比例7.69%。

2012年12月，北京科技园建设（集团）股份有限公司增资70,000万股，其中：国资公司出资54,320万元认购168,905,473股，城开集团出资800万元认购2,487,562股，无锡喜神科技产业投资中心（有限合伙）（以下简称喜神投资）出资150,000万元认购466,417,910股，北京京国发股权投资基金（有限合伙）（以下简称京国发基

金）出资 20,000 万元认购 62,189,055 股。增资后，北京科技园建设（集团）股份有限公司股本变更为 200,000 万股，其中：国资公司持股 1,088,905,473 股，所占比例 54.45%；喜神投资持股 466,417,910 股，所占比例 23.32%；城建股份持股 280,000,000 股，所占比例 14.00%；城开集团持股 102,487,562 股，所占比例 5.12%；京国发基金持股 62,189,055 股，所占比例 3.11%。上述增资经致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2012 年 12 月出具致同验字（2012）第 110ZC0107 号验资报告予以验证。

2015 年 11 月，喜神投资将其持有的北京科技园建设（集团）股份有限公司 466,417,910 股股份（占 23.32%）转让给宁波科桥新航程创新投资合伙企业（有限合伙）（以下简称宁波科桥）。股权转让后，国资公司持股 1,088,905,473 股，所占比例 54.45%；宁波科桥持股 466,417,910 股，所占比例 23.32%；城建股份持股 280,000,000 股，所占比例 14.00%；城开集团持股 102,487,562 股，所占比例 5.12%；京国发基金持股 62,189,055 股，所占比例 3.11%。

截至 2016 年 12 月 31 日北京科技园建设（集团）股份有限公司股权结构如下：

出资人名称	出资金额（元）	出资比例
北京市国有资产经营有限责任公司	1,088,905,473	54.45%
宁波科桥新航程创新投资合伙企业（有限合伙）	466,417,910	23.32%
北京城建投资发展股份有限公司	280,000,000	14.00%
北京城市开发集团有限责任公司	102,487,562	5.12%
北京京国发股权投资基金（有限合伙）	62,189,055	3.11%
合　计	2,000,000,000	100%

三、估值对象经营状况

（一）估值对象基准日状况

本次估值对象为北京科技园建设（集团）股份有限公司的股东全部权益价值。估值范围为北京科技园建设（集团）股份有限公司申报并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）确认后的截止 2016 年 12 月 31 日的资产和负债。

估值范围具体如下：

单位：人民币元

资　　产	行次	2016-12-31
流动资产：	1	

货币资金	2	2,487,229,917.81
交易性金融资产	3	
应收票据	4	
应收账款	5	31,691,834.44
预付账款	6	1,531,309.08
应收股利	7	185,437,070.83
应收利息	8	
其他应收款	9	3,262,089,932.99
应收补贴款	10	
存货	11	417,364,331.16
待摊费用	12	
一年内到期的非流动资产	13	
其他流动资产	14	600,008,407.01
流动资产合计	15	6,985,352,803.32
非流动资产：	16	
可供出售金融资产	17	1,004,066,306.00
持有至到期投资	18	
长期债权投资	19	
长期应收款	20	
长期股权投资	21	3,568,881,455.07
投资性房地产	22	
固定资产	23	64,278,672.60
在建工程	24	
工程物资	25	
固定资产清理	26	
生产性生物资产	27	
油气资产	28	
无形资产	29	11,983,126.26
开发支出	30	
商誉	31	
长期待摊费用	32	
递延所得税资产	33	188,936,136.34
其他非流动资产	34	
其中：特准储备物资	35	
非流动资产合计	36	4,838,145,696.27
资产总计	37	11,823,498,499.59
负债和股东权益	行次	
流动负债：	1	
短期借款	2	
交易性金融负债	3	
应付股利	4	
应付票据	5	
应付账款	6	273,963,097.91
预收账款	7	
应付职工薪酬	8	1,793,769.31
应交税费	9	125,061,191.95
应付利息	10	
应付股利	11	9,820,149.20
其他应付款	12	35,686,168.54
一年内到期的非流动负债	13	1,862,200,000.00
其他流动负债	14	607,708,284.12

流动负债合计	15	2,916,232,661.03
非流动负债：	16	
长期借款	17	3,737,000,000.00
应付债券	18	
长期应付款	19	
递延收益	20	
预计负债	21	
递延所得税负债	22	
其他非流动负债	23	
非流动负债合计	24	3,737,000,000.00
负债合计	25	6,653,232,661.03
负债和股东全部权益总计	26	11,823,498,499.59

由于委托方在估值基准日已聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为此次股权收购出具了专项审计报告，且考虑到本次股权收购对象为少数股权，所以委托方要求本次估值只对北京科技园置地有限公司母公司及控股子（孙）公司中的地产公司主要地产项目在估值基准日2016年12月31日的价值进行测算，即对北京科技园建设（集团）股份有限公司本部、北京科技园置地有限公司、北京京雁置业有限责任公司、云南长丰房地产开发有限公司、北京瑞坤置业有限公司、嘉兴创新园发展有限公司、无锡中关村软件园发展有限公司、青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司、长春北湖科技园发展有限责任公司、北科泰达投资发展有限公司、上海融真置业有限公司的地产项目（主要是存货和投资性房地产资产）进行估值，对上述公司其他资产和北京科技园置地有限公司其他非地产的控股子公司资产均按经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的截止估值基准日2016年12月31日的账面值列示。

（二）估值对象经营情况

北京科技园建设（集团）股份有限公司截止基准日最近两年一期的资产、负债及经营状况如下：

单位:人民币元

资　　产	行次	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31
流动资产：	1			
货币资金	2	788,646,268.05	2,244,837,540.28	2,487,229,917.81
交易性金融资产	3			
应收票据	4			
应收账款	5	65,333.34	336,293,762.78	31,691,834.44
预付账款	6	745,133.49	773,025.73	1,531,309.08
应收股利	7	391,144,207.38	505,437.070.83	185,437,070.83
应收利息	8	83,187,500.00		
其他应收款	9	2,123,763,298.63	3,086,059,073.01	3,262,089,932.99

应收补贴款	10			
存货	11	936,874,450.72	663,804,667.99	417,364,331.16
待摊费用	12			
一年内到期的非流动资产	13			
其他流动资产	14	3,071,212,491.27	944,017,066.86	600,008,407.01
流动资产合计	15	7,395,638,682.88	7,781,222,207.48	6,985,352,803.32
非流动资产：	16			
可供出售金融资产	17	892,536,306.00	894,066,306.00	1,004,066,306.00
持有至到期投资	18			
长期债权投资	19			
长期应收款	20			
长期股权投资	21	2,470,949,857.29	3,542,875,676.60	3,568,881,455.07
投资性房地产	22			
固定资产	23	65,850,089.59	68,423,132.26	64,278,672.60
在建工程	24	1,533,390.39		
工程物资	25			
固定资产清理	26			
生产性生物资产	27			
油气资产	28			
无形资产	29	12,628,164.57	12,352,481.35	11,983,126.26
开发支出	30			
商誉	31			
长期待摊费用	32	148,959.16		
递延所得税资产	33	138,696,949.87	185,795,178.62	188,936,136.34
其他非流动资产	34			
其中：特准储备物资	35			
非流动资产合计	36	3,582,343,716.87	4,703,512,744.83	4,838,145,696.27
资产总计	37	10,977,982,399.75	12,484,734,982.31	11,823,498,499.59
负债和股东权益	行次			
流动负债：	1			
短期借款	2	3,500,000,000.00	1,000,000,000.00	
交易性金融负债	3			
应付股利	4			
应付票据	5			
应付账款	6	274,804,325.41	405,431,217.85	273,963,097.91
预收账款	7	49,129,351.62	664,508,893.00	
应付职工薪酬	8	1,698,588.76	2,116,791.89	1,793,769.31
应交税费	9	17,520,710.11	145,041,748.52	125,061,191.95
应付利息	10	11,333,333.34	15,893,204.41	
应付股利	11			9,820,149.20
其他应付款	12	13,393,299.21	61,853,247.68	35,686,168.54
一年内到期的非流动负债	13	1,724,000,000.00	102,200,000.00	1,862,200,000.00
其他流动负债	14	281,564,711.86	402,729,367.81	607,708,284.12
流动负债合计	15	5,873,444,320.31	2,799,774,471.16	2,916,232,661.03
非流动负债：	16			
长期借款	17	252,000,000.00	4,660,273,252.78	3,737,000,000.00
应付债券	18			
长期应付款	19			
递延收益	20			
预计负债	21			
递延所得税负债	22			

其他非流动负债	23			
非流动负债合计	24	252,000,000.00	4,660,273,252.78	3,737,000,000.00
负债合计	25	6,125,444,320.31	7,460,047,723.94	6,653,232,661.03
股东权益	26			
实收资本（股本）	27	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	28	1,524,200,000.00	1,525,087,671.08	1,525,087,671.08
减：库存股	29			
其他综合收益	30			
专项储备	31			
盈余公积	32	284,713,289.74	341,839,440.53	380,397,298.55
一般风险准备	33			
未分配利润	34	1,043,624,789.70	1,157,760,146.76	1,264,780,868.93
股东全部权益（净资产）合计	35	4,852,538,079.44	5,024,687,258.37	5,170,265,838.56
负债和股东全部权益总计	36	10,977,982,399.75	12,484,734,982.31	11,823,498,499.59

期间	2014年度	2015年度	2016年度
一、营业收入	142,471,215.86	1,703,430,672.85	1,246,829,736.78
其中：主营业务收入	142,471,215.86	1,703,430,672.85	1,246,829,736.78
其他业务收入			
减：营业成本	254,018,275.85	1,496,140,955.70	337,221,044.61
营业税金及附加	-56,116,993.87	318,057,129.76	322,122,651.06
销售费用	19,800,744.89	48,418,702.39	33,543,051.88
管理费用	64,880,198.48	78,947,198.73	87,428,641.03
财务费用	141,266,167.23	263,458,305.12	19,293,912.95
资产减值损失	738,692.14	9,929,856.59	-5,850,024.16
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	562,078,929.57	492,348,476.74	108,874,867.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	450,531,869.58	699,638,193.89	561,945,326.49
加：营业外收入	630.12	34,730.07	756,111.11
减：营业外支出	5,405.30	147,041.61	24,197,721.83
其中：非流动资产处置损失	6,472.278.27		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	450,527,094.40	699,525,882.35	538,503,715.77
减：所得税费用	6,472,278.27	128,264,374.50	152,925,135.58
四、净利润	444,054,816.13	571,261,507.85	385,578,580.19

备注：上述表中的财务数据由北京科技园建设（集团）股份有限公司提供，2014年度、2015年度、2016年度会计报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014年度出具致同审字（2015）第110ZC0763号审计报告；2015年度、2016年度出具致同专字（2017）第110ZC3841号审计报告。

四、北京科技园建设（集团）股份有限公司的主要资产

北京科技园建设（集团）股份有限公司截止估值基准日申报的主要资产为存货、长期股权投资和固定资产。

1.存货：列入本次估值范围的存货主要是北京科技园建设（集团）股份有限公司本部开发的位于北京市昌平区回龙观镇朱辛庄村领秀慧谷项目，项目总占地31.2万平米，折合468.01亩，地上建设面积499,905.00平方米，分为ABCDE 五个区，目前存货账面值为C、D、E区。

2.长期股权投资：为对子公司和参股公司的股权投资，被投资单位和持股比例如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例%
1	北京科技园置地有限公司（本部）	80.00%
2	云南长丰房地产开发有限公司	49.00%
3	北京瑞坤置业有限责任公司	48.00%
4	北京京雁置业有限责任公司	100.00%
5	无锡中关村软件园发展有限公司	70.00%
6	青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	80.00%
7	长春北湖科技园发展有限责任公司	100.00%
8	嘉兴创新园发展有限公司	100.00%
9	北科泰达投资发展有限公司	51.00%
10	上海科寰投资有限责任公司	100.00%
11	嘉兴瑞创置业有限公司	100.00%
12	北京高科能源供应管理有限公司	51.00%
13	北京瑷玛斯区域供冷技术开发有限公司	73.50%
14	嘉兴瑞科置业有限公司	100.00%
15	北科建资产管理（北京）有限公司	100.00%
16	北京科慧创业投资基金管理有限公司	50.00%
17	吉林省集成创业投资种子基金(有限合伙)	33.22%

3.固定资产：房屋建筑物包括北京市海定区北四环中路229号（海泰大厦）5层北、16层及17层办公用房。

第三部分 估值技术思路

一、估值目的

本次估值目的是为泰禾集团股份有限公司拟股权收购涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司的股东全部权益价值提供价值参考。

二、估值基准日

本次估值基准日为2016年12月31日，该基准日由委托方确定。

三、估值假设

本估值报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）估值前提：本次估值是以企业持续经营以及后续项目的未来销售和项目决算按拟定的未来方案进行为估值假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及目标单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3. 以经营业务及估值所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动、土地政策、市政规划等没有发生足以影响估值结论的重大变化为假设条件。

4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对估值结论产生的影响为假设条件。

5. 除已知悉并披露的事项外，本次估值以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且目标单位对列入估值范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设：

1. 本次估值结论是以列入估值范围的资产按被估值单位提供的销售方案和未来项目决策规划可以实现的条件下，在估值基准日2016年12月31日的股东全部权益价值的反映为假设条件。

2. 本次估值假设估值对象在未来销售周期内的商品房销售价格与当前现房市场价

格基本保持一致。

3. 本估值报告及估值结论是依据上述估值前提、基本假设和具体假设，以及本估值报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本估值报告及估值结论一般会自行失效。

四、估值方法的选择

（一）估值基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法指将估值对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定估值对象价值的估值思路。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；

（2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；

（3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将目标单位预期收益折现以确定估值对象价值的估值思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）估值对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

（3）估值对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在目标单位各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。采用资产基础法的前提条件有：

（1）估值对象处于持续使用状态；

（2）可以调查取得购建估值对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）估值方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的估值目的及所采用的价值类型，估值对象及获利能力状况，估值时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近、符合条件的可比比较交易案例，故无法采用市场法进行估值。由于被估值单位为房地产项目公司，本项目开发完毕后，

并无其他项目储备，因此不适宜采用收益法。

鉴于以上原因，本次采用资产基础法对北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益进行估值，其中对于存货项目采用假设开发法估值，对于固定资产采用市场法估值。

第四部分 行业市场分析

一、房地产行业总体概况

2016 年，房地产市场迎来本轮周期的高点，全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市场走势渐趋平稳。

政策方面，政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险。2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

价格方面，热点城市房价涨幅显著，调控收紧后价格趋稳。受宽松货币环境、阶段性供求紧张及地价上涨影响，热点城市房价快速攀升，1~11 月百城住宅价格累计上涨 17.83%。在四季度多城调控政策密集出台后，热点城市的新房及二手房价格涨幅均出现回落。

成交方面，市场成交全年高位运行，成交结构明显上移。2016 年，各类需求持续释放，房地产交易高位运行，50 个代表城市商品住宅成交量同比增长超两成，绝对量创历史同期新高。国庆节前后热点城市调控政策密集出台，代表城市市场热度开始回落，四季度成交量高位下调。从成交结构来看，核心一二线城市各层级产品总价提升显著，热点城市的改善需求也积极释放，成交结构上移，大户型成交占比提升。

土地方面，一二线土地市场高热，高价地开发蕴风险。2016 年，300 个城市土地市场供求仍呈下降趋势，各类用地推出同比下降 11.0%，成交同比下降 5.7%。但是，热点城市土地市场持续高热，拉高了全国整体住宅楼面均价及溢价率，全国 300 个城市各类用地成交楼面价同比上涨 38.7%；平均溢价率为 43.13%，较 2015 年提高 26.91 个百分点。

据最新统计，2016 年全国共计成交 336 宗单价、总价地王，数量再创新高。自 3 月份以来，土地市场明显回暖，供需两旺、地王数量直线攀升，9 月更是密集成交 64 宗单价、总价地王。10 月各城市密集发布调控政策后，各地供地进入“空窗期”，部分热点城市如广州、厦门、合肥等也开始限地价、竞配建等土地调控，但依然没有改

变逢拍必出地王的格局。2016 年热点城市土地的价格涨幅已经远远超过了房价涨幅，面包比房价贵成为了热点城市的普遍现象。而地价的上涨又再一次促使房价攀升，形成了地价房价之间的联动。

2017 年，因城施策将在控风险与去库存基调下不断深化，一二线城市市场将进入调整阶段，但是不同的城市仍存在市场机会，尤其是具备产业和人口支撑的城市，将成为下一个发展的新风口。此外，位于大城市周边的小城市或自身产业优势显著的三四线城市，房地产市场发展仍具备潜力。

二、北京市房地产市场状况

（一）市场运行情况

根据北京市统计局数，北京市 2016 年市场运行情况：

1. 房地产开发投资完成情况

2016 年，全市完成房地产开发投资 4045.4 亿元，同比下降 4.3%。其中，住宅投资完成 1950.9 亿元，下降 0.6%；写字楼投资完成 699.1 亿元，下降 22.9%；商业、非公益用房及其他投资完成 1395.5 亿元，增长 2.8%。

2. 房地产市场供给情况

截至 2016 年末，全市商品房施工面积为 13089.8 万平方米，与上年持平。其中，住宅施工面积为 5927.6 万平方米，下降 6.1%；写字楼为 2447.3 万平方米，增长 0.8%；商业、非公益用房及其他为 4714.9 万平方米，增长 8.3%。

2016 年，全市商品房新开工面积为 2813.7 万平方米，同比增长 0.8%。其中，住宅新开工面积为 1209.3 万平方米，增长 0.8%；写字楼为 464.4 万平方米，下降 23%；商业、非公益用房及其他为 1140 万平方米，增长 15.4%。

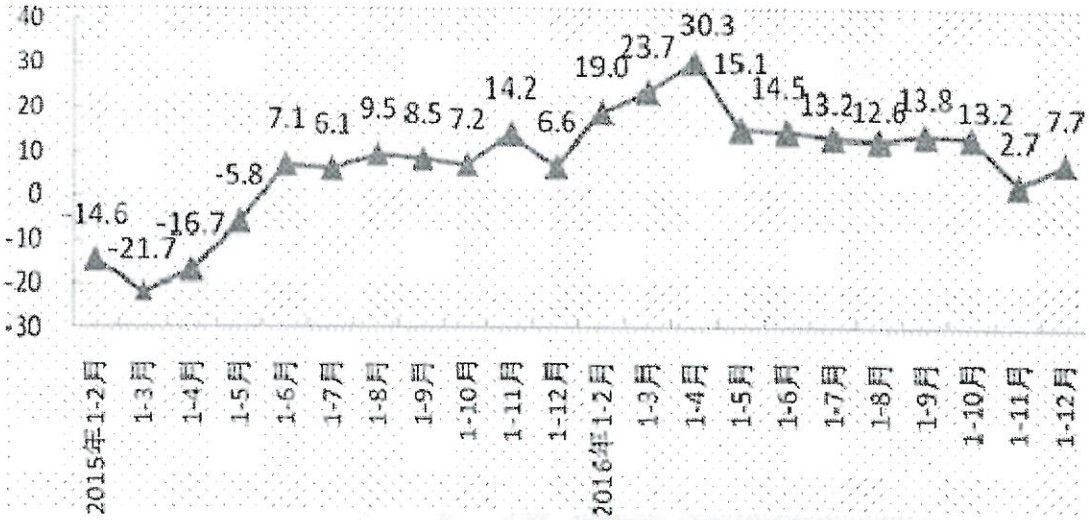
全市商品房竣工面积为 2383.1 万平方米，同比下降 9.4%。其中，住宅竣工面积为 1275.2 万平方米，下降 7.5%；写字楼为 343.7 万平方米，下降 10.8%；商业、非公益用房及其他为 764.2 万平方米，下降 11.9%。

3. 房地产市场销售情况

2016 年，全市商品房销售面积为 1675.1 万平方米，同比增长 7.7%。其中，住宅销售面积为 993.5 万平方米，下降 11.9%；写字楼为 415.4 万平方米，增长 70.9%；商业、非公益用房及其他为 266.2 万平方米，增长 44.4%。

图 全市商品房销售面积同比增速

单位：%



（二）市场情况分析

1.宏观经济与政策

2016 年 12 月份，全国居民消费价格总水平同比上涨 2.1%；北京市居民消费价格总水平同比上涨 2.1%。

根据国家统计局信息，2016 年 12 月份，全国居民消费价格总水平环比上涨 0.1%，涨幅较上月扩大 0.1 个百分点，同比上涨 2.1%，较上月回落 0.2 个百分点，其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 1.9%。2016 年，全国居民消费价格总水平比去年上涨 2.0%。

根据北京市统计局信息，2016 年 12 月份，北京市居民消费价格总水平环比上涨 0.2%，较上月回升 0.5 个百分点，同比上涨 2.1%，较上月扩大 0.1 个百分点。2016 年，北京市居民消费价格总水平比去年上涨 1.4%。

2017 年北京市房地产市场定调，坚决保持房价平稳。12 月 23 日-24 日，中共北京市委十一届十二次全会在京召开。会议强调北京把“加强房地产市场调控、促进房地产市场平稳健康发展”作为 2017 年经济工作的一个重点，提出“坚决保持房价平稳”。

北京市委全会公报提出，要担负起主体责任，严格落实中央关于调控房价的部署和要求，坚决保持房价平稳。并提出，解决好房地产问题，必须坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这个定位，以解决群众的基本住房需求为出发点，紧密结合疏解非首都功能、棚户区改造、城乡结合部地区城市化等工作，进一步调整用地结构，合理提高住宅用地比例，加大改善性自住房建设力度。结合实施居住证制度，继续完善

住房保障体系，建立购租并举的住房制度，切实增加有效住房供给，努力实现住有所居的工作目标。

2. 土地市场分析

12 月份，北京市成交土地 8 宗；2016 年累计成交土地 415.44 万平方米，同比下降 40.4%。

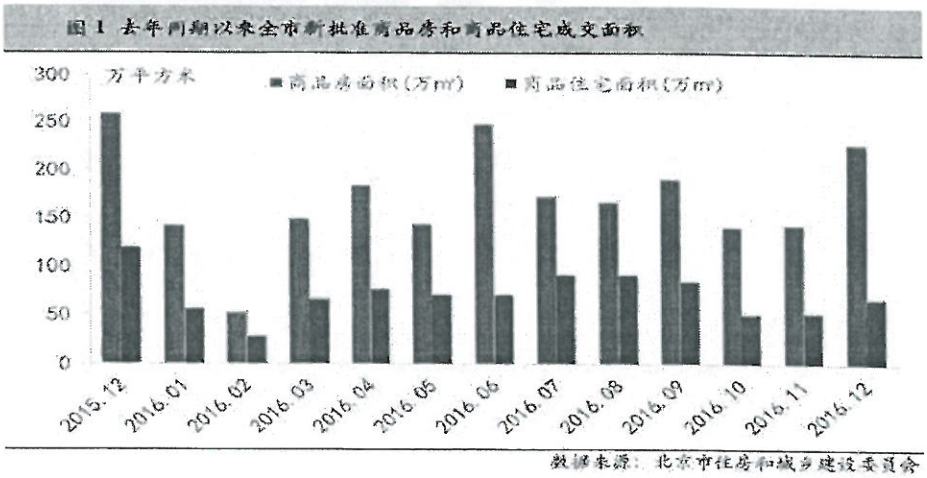
12 月份，北京市成交土地 8 宗，土地总面积为 525815 平方米，其中居住类用地 5 宗，商业用地 3 宗。各个宗地出让情况详见表 1。

2016 年，北京市累计成交各类土地 41 宗，其中居住用地 15 宗，商业用地 13 宗，工业用地 13 宗，总成交土地面积 415.44 万平方米，较去年同期的 697.42 万平方米下降 40.4%。

3. 住宅市场分析

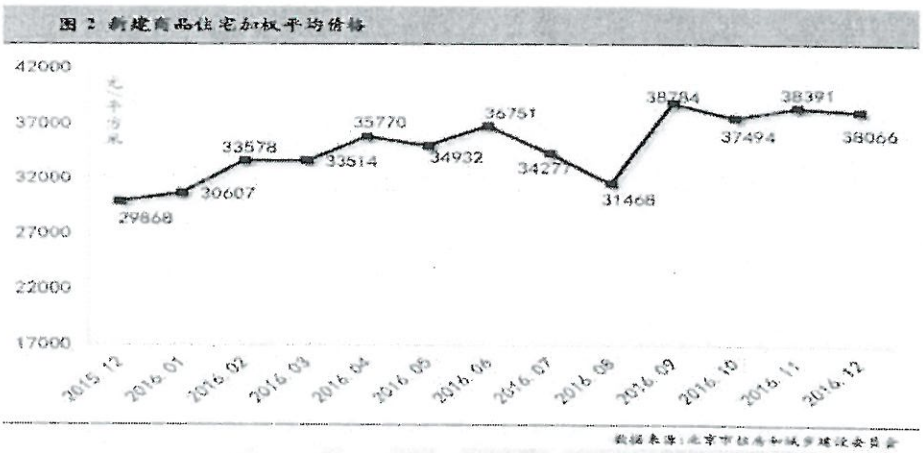
12 月份新建商品住宅成交面积环比增长 27.5%，同比下降 43.6%。12 月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 228.09 万平方米和 27138 套，环比分别增长 60.5%和 74.8%，同比分别下降 11.8%和 4.7%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 67.06 万平方米和 4743 套，环比分别增长 27.5%和增长 42.4%，同比分别下降 43.6%和 53.6%。

2016 年，全市新建商品房成交面积和套数分别为 1957.95 万平方米和 216481 套，同比分别增长 16.4%和 22.4%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 804.16 万平方米和 57835 套，同比分别下降 16.9%和 31.5%。



12 月份新建商品住宅加权均价环比下降 0.8%，同比上涨 27.4%；1-12 月份累计加权平均价格同比上涨 30.2%。

12 月份，全市新建商品住宅加权均价为 38066 元/平方米，环比上月的 38391 元/平方米下降 0.8%，比去年同期的 29868 元/平方米上涨 27.4%。1-12 月份，全市新建商品住宅累计加权均价为 35292 元/平方米，比去年同期的 27114 元/平方米上涨 30.2%。



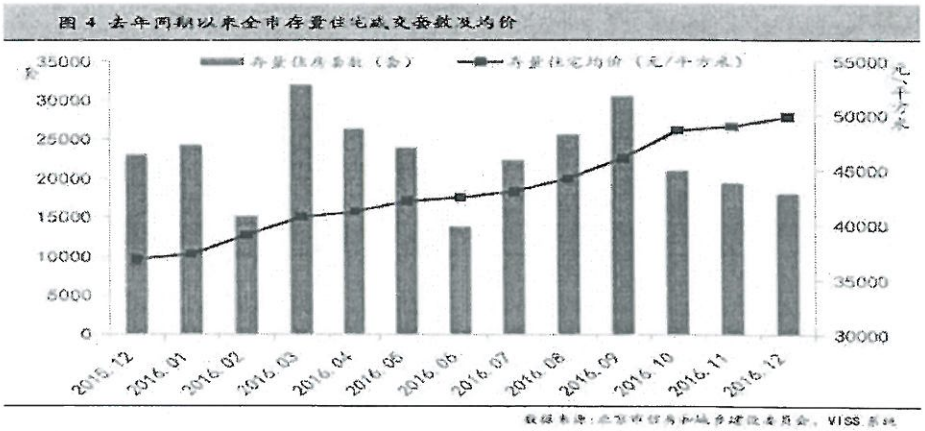
12 月份存量住宅成交面积环比下降 11.6%，同比下降 22.0%。12 月份，全市存量房成交面积和套数分别为 197.58 万平方米和 22271 套，环比分别下降 9.5%和 4.3%，同比分别下降 16.7%和 13.4%；其中，存量住宅成交面积和套数分别为 165.01 万平方米和 18078 套，环比分别下降 11.6%和 6.7%，同比分别下降 22.0%和 21.7%。

2016 年，存量房成交面积和套数分别为 2843.99 万平方米和 314172 套，同比分别增长 38.1%和 40.8%；其中，存量住宅成交面积和套数分别为 2509.96 万平方米和 272429 套，同比分别增长 38.4%和 36.4%。

12 月份存量住宅均价为 49915 元/平方米，环比上涨 1.8%，同比增长 35.3%。根据 VISS 系统对北京市 114 个住宅板块，共计 8962 个存量住宅小区的监测，12 月份存量住宅均价为 49915 元/平方米，环比上涨 1.8%，同比增长 35.3%。

2016 年 12 月，城六区中存量住宅均价最高的是西城区，监测均价为 85766 元/平方米，环比上涨 1.0%；其次是东城区，监测均价为 76616 元/平方米，环比上涨 1.1%；海淀区监测均价为 70677 元/平方米，环比上涨 1.9%。

远郊区存量住宅均价最高的是经济技术开发区（亦庄开发区），监测均价为 36363 元/平方米，环比上涨 1.7%；其次，通州区监测均价为 34020 元/平方米，环比上涨 1.8%；大兴区监测均价为 32137 元/平方米，环比上涨 1.5%；远郊区县中均价最低的是平谷，监测均价为 17049 元/平方米，环比上涨 0.6%，其次是房山，监测均价为 18626 元/平方米，环比上涨 1.5%。



4. 商业办公分析

商业价格：12 月份新建商业用房成交均价环比增长 2.0%，同比上涨 22.5%。

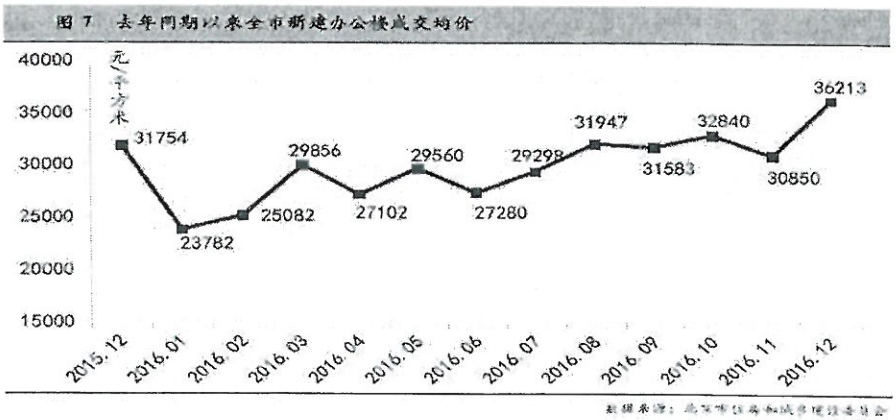
12 月份，全市新建商业用房成交均价为 34242 元/平方米，环比上月的 33571 元/平方米增长 2.0%，比去年同期的 27958 元/平方米上涨 22.5%。

新房市场成交：12 月份新建商业用房成交面积环比增长 77.3%，同比增长 37.7%。12 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 25.88 万平方米和 1549 套，环比分别增长 77.3%和下降 32.8%，同比分别增长 37.7%和 33.8%。同期全市新建商品房成交面积为 228.09 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 11.3%。

2016 年，新建商品房累计成交面积和套数分别为 173.62 万平方米和 14075 套，同比分别增长 54.3%和 127.7%；累计成交面积占商品房面积比重为 8.9%。

办公楼价格：12 月份新建办公楼成交均价环比增长 17.4%，同比上涨 14.0%。

12 月份，全市新建办公楼成交均价为 36213 元/平方米，环比上月的 30850 元/平方米增长 17.4%，比去年同期的 31754 元/平方米上涨 14.0%。



新房市场成交：12 月份新建办公楼成交面积环比增长 68.5%，同比增长 64.2%。

12 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 58.9 万平方米和 6527 套，环比分别增长 68.5%和 64.2%，同比分别增长 16.7%和 36.2%。同期全市新建商品房成交面积为 228.09 万平方米，占其比重为 25.8%。

2016 年，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 589.12 万平方米和 73934 套，同比分别增长 147.1%和 214.0%;累计成交面积占商品房面积比重为 30.1%。

5.市场走势分析

2016 年年初，利好的金融与货币政策，使得一季度房地产市场高位运行；二季度通州限购、房源核检规定出台，市场出现一定波动和降温；三季度，伴随热点一、二线城市地王频出，房价持续上涨，购房者恐慌入市，市场再次爆发。四季度政策落地，市场迅速降温，住宅市场成交量持续走低，房价逐渐企稳。近期房地产市场主要特征、未来市场走势分析有以下几点：

2016 年土地市场交易量 12 年新低。2016 年，北京出让土地 41 宗，创下了自 2004 年实行“招拍挂”政策之后的历史新低。住宅类土地成交仅为 15 宗，相比上一年减少 35 宗；建设用地面积合计 99.07 万平方米，规划建筑面积合计 219.93 万平方米，同比分别减少了 77%、75%；土地出让金合计 525.33 亿元，同比减少 64%。

进入存量房时代。近年来存量房的成交量已然超过新房交易量。据中国指数研究研究相关数据，存量住宅成交量是新房成交量 4.7 倍左右。人口结构转变、城镇化趋缓，压缩了新增住房需求，推动了存量房时代的进程；供地政策收紧，客观上加速了以存量房交易为主的房地产销售模式；同时，020 思维融入房地产中介行业，推动了行业内的资源整合，数据共享和大数据分析加快了供求信息的匹配效率，推动了存量房市场的繁荣。

2016 年存量住宅市场跌宕起伏，成交量创新高。年初利好的政策，使得存量住宅市场量价齐升，3 月份成交量达到全年高峰，成交 32009 套，3 月份之后成交量下滑，6 月份跌至全年成交“谷底”，但是在 6 月份网签机制调整后，一些城市的地王、市场恐慌心理购房开始加剧，3 季度成交量开始快速回升，量价齐升，9 月份的交易量再次超过三万套。四季度政策落地，成交量应声而降。但全年交易量依然达到 27.2 万套，创下了交易史上的历史新高。

未来市场走势分析。“930”政策从土地供应、土地交易方式、差别化信贷调整、自住型商品房供应以及房地产开发商和中介机构监管等多方面为促进房地产市场平稳健康发展。此外，依据 2017 年北京市委经济工作会议中强调以“加强房地产市场调控、

促进房地产市场平稳健康发展”作为17年工作重点，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，提出“坚决保持房价平稳”。同时，从今年1月1日起，信贷银行贷款普遍提升到基准利率的90%（此前基准利率的85%为主流房贷利率），这使得北京的紧缩调控或将长期持续，从而会对购房需求形成新一轮打压。预计未来房价将逐步企稳。

第五部分 资产基础法估值分析

资产基础法是选用合适的估值方法对各单项资产进行估值后，加和得出估值对象价值。对纳入估值范围的各类资产及负债的估值方法如下：

一、关于流动资产的估值

流动资产中只对存货进行了估值测算，其他科目资产均按致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值列示。

金额单位：元

编号	科目名称	账面价值	估值结果	增值额	增值率
3-1	货币资金（现金 存款 他币）	2,487,229,917.81	2,487,229,917.81	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	31,691,834.44	31,691,834.44	-	-
3-5	预付账款	1,531,309.08	1,531,309.08	-	-
3-6	应收利息	-		-	
3-7	应收股利（应收利润）	185,437,070.83	185,437,070.83	-	-
3-8	其他应收款	3,262,089,932.99	3,262,089,932.99	-	-
3-9	存货	417,364,331.16	818,355,975.48	400,991,644.32	96.08
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	600,008,407.01	600,008,407.01	-	-
3	流动资产合计	6,985,352,803.32	7,386,344,447.64	400,991,644.32	5.74

（一）货币资金的估值

收集了致同会计师事务所（特殊普通合伙）估值基准日银行询证函资料，按估值基准日致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值列示。

（二）应收款项、预付账款的估值

收集了致同会计师事务所（特殊普通合伙）部分询证函、合同及款项回收情况，按估值基准日致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值列示

（三）存货的估值

1.存货账面价值构成情况

截至估值基准日，存货账面值为417,364,331.16元，未计提跌价准备。存货包括产成品（开发产品）和在产品（开发成本）。其中：产成品账面价值80,584,381.09元，占总额的19.31%；在产品账面价值336,779,950.07元，占总额的80.69%。构成明细如下：

项　目		账面价值（元）	备 注
产成品	领秀慧谷项目D1	75,409,224.06	D1区于2016年交房，C区为2012年交房，账面价值为结转剩余成本
	领秀慧谷项目C	5,175,157.03	
	小　　计	80,584,381.09	
在产品	领秀慧谷项目D2	166,699,517.07	主要是D2区前期费用、分摊土地使用权及开发间接费
	领秀慧谷项目E	121,406,275.48	主要是E区前期费用、分摊土地使用权及开发间接费
	西区一级开发	48,674,157.52	
	小　　计	336,779,950.07	
存 货	合　　计	417,364,331.16	

2.估值项目概况

2.1 项目总体概况

估值项目为北京科技园建设（集团）股份有限公司开发的位于北京市昌平区回龙观镇朱辛庄村，项目总占地31.2万平米（含D2区及E区），折合468.01亩，地上建设面积499,905.00平方米，分为ABCDE 五个区。截止2012年，限价房A、B区和商品房C区已开发建设完成并实现入住；商品房D1区于2016年开发建设完成并实现入住； D2区于估值基准日正做开发前期准备工作；因昌平区TBD 规划调整，故E区需与F区置换，并作为市政绿化用地，但由于E区置换至F区程序复杂，截至估值基准日相关的程序并未全部完成。

2.2 项目产权状况

截至估值基准日已取得及办理的产权资料如下：

地块名称	国有建设用地使用权出让合同	土地证号	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	预售许可证
领秀慧谷项目 D1	编号：京地出[合]字（2008）第 0607 号	京昌国用（2015 出）第 00029 号	编号：2008 规（昌）地字 0032 号	建字第 110114201400111 号、建字第 110114201400132 号、建字第 110114201400139 号	[2014]施[昌]建字 0078 号、[2014]施[昌]建字 0079 号、[2015]施[昌]建字 0013 号、	京房售证字（2015）13 号、京房售证字(2015)76 号
领秀慧谷项目 C		京昌国用（2009 出）第 032 号		建字第 110114200900177 号、建字第 110114201000004 号、建字第 110114201100127 号	[2012]施建字 0376 号、[2009]施建字 1669 号、[2009]施建字 1670 号、	京房售证字(2010)189 号、京房售证字(2011)79 号
领秀慧谷项目 D2		京昌国用（2015 出）第 00029 号				
领秀慧谷项目 E		京昌国用（2009 出）第 027、028 号				
西区一级开发						

3.项目区域概况

领秀慧谷项目位于北京市昌平区朱辛庄，四至为：东至朱辛庄东路，南至七北路，西至八达岭高速路东辅路，北至朱辛庄中路。项目西邻京藏高速、京新高速，南侧接七北路—北清路，向东陆续接驳立汤路、机场北线高速、京承高速，地铁昌平线、8号线在领秀慧谷东侧的朱辛庄站交汇，交通略便捷。项目处于北京科技商务区（TBD-Technological Business District）核心位置，是TBD核心区规划范围内唯一的住宅项目；TBD建成后将有百家大型企业进驻，带来超过15万高新企业从业人员，规划经济总量将在2020年赶超CBD。领秀慧谷项目周边聚集着五大产业集群——上地科技园区、中国航天城、永丰信息产业基地、未来科技城、沙河大学城。其中，位于慧谷西南的上地科技园区是包括中关村软件园这一国家软件进出口基地在内的诸多专业园区的集合。慧谷西侧的产业带目前以中关村生命科学园、中国航天城和永丰产业基地最具规模。中关村生命科学园内，生物、医药、生命科技企业聚集，还拥有北大国际医院；中国航天城是我国载人航天事业的“神经中枢”；永丰信息产业基地是大中关村发展区的核心，以环保产业和电子信息产业为主，聚集数千家高新技术企业。领秀·慧谷东部的未来科技城则聚集了中海油、中电国际、国家电网等14家央企，是国家科技战略部署的重要载体。慧谷北部的沙河大学城有北师大、北航、北邮、外交学院、中央财大等知名高校，将容纳8万名学生、2万名教职工。领秀慧谷项目西侧毗邻永旺国际购物中心，逾15万平方米，是亚洲零售巨头日本永旺集团在北京的旗舰店，规划建设五星级铂金酒店，河岸酒吧街，5A级写字楼等大型项目，商业总建筑规模将达到47万平方米。慧谷西侧的中关村生命科学园内有北大国际医院。综合分析，领秀慧谷位置较好，交通较便捷，周边基础设施及公共配套设施较齐全，环境状况较好，随着周边配套设施的不断完善，区域未来将发展得越来越好。

4.产成品（库存商品）估值说明

4.1 产成品估值范围

纳入本次估值范围的产成品为领秀慧谷 D1 区及 C 区的未售房产，产品包括住宅、商业店面及地下车位，开发成品明细如下：

（1）领秀慧谷 D1 区开发成品明细如下：

序号	功能	未售建筑面积（㎡）	套数
1	住宅	139.43	1.00
2	商业	2673.44	23.00

3	车位	11916.81	388.00
合计		14729.68	412.00

（2）领秀慧谷 C 区开发成品明细如下：

功能	未售建筑面积（㎡）
商业	543.00

4.2 估值过程

4.2.1 估值方法的确定：

如前所述，估值人员对委估存货逐项进行了核实，帐实、账表相符。根据该公司历史的销售情况和现行市场行情，估值人员认为委估的存货均能正常销售，故本次估值按正常销售产品估值，公式：

正常销售产成品估值价值=销售收入-销售费用-销售税金及附加费-土地增值税－应交所得税-尚未支付的开发成本-适当数额的净利润。

4.2.2 估值参数的确定

（1）销售价格的确定

对于截至估值基准日尚未销售的部分，估值人员分析估值基准日已销售资产与委估资产在区域因素、个体因素方面的异同点，对资产占有方提供的销售清单中标明的价格的可实现性进行了评价，同时对财务部门提供的已售价格独立在销售部门进行验证，未销售的部分售价参考近期同楼盘销售价格、开发企业销售定价表以及周边类似楼盘的在售价格确定。

（2）销售费用

根据企业基准日前各年度的平均费率及当地平均的销售水平考虑当前的市场行情确定。根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平、该项目的开发规模、项目类型以及当地类似房地产市场行情进行分析测算，按其销售收入的 2.5%计取，印花税按销售收入的 0.05%。

（3）销售税金及附加的测算

销售税金根据国家税法规定计取，主要包括增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加，根据企业类型和当地税率标准，增值税根据税法的规定，估值项目施工时间为营改增之前，本次估值项目按房地产老项目适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

（4）土地增值税率及所得税

根据相关法律法规、企业实际情况和本次估值选用的相关参数，通过分析测算，项目应交土地增值税及项目应缴企业所得税，扣除企业提供的项目自销售以来的实际缴税金额以及计提应缴税费余额，确定项目应补缴土地增值税及企业所得税。

（5）尚需支付的工程款项

尚需支付的工程款项是指截至估值基准日该项目达到交房条件尚需投入的费用。根据委托方提供的资料和审计资料、委托方介绍的情况及估值人员现场查看情况，领秀慧谷 D1 区及 C 区工程已竣工，即领秀慧谷 D1 区及 C 区无尚需支付工程款。

（6）净利润折减率

销售利润根据有关产成品估值的规定：对正常销售的产品，根据其销售价格减销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定估值结果；估值人员在分析了估值对象的实际状况后结合现有利润率资料的基础上确定。销售利润率＝销售利润/销售收入；其中销售利润＝销售收入－开发成本－销售费用－管理费用－投资利息－土地增值税。通过对当地房地产市场及估值对象的类别及实际状况，对未售部分折减率按 20%。

4.2.3 估值结果

存货—产成品（库存商品）账面值为 80,584,381.09 元，经估值，存货—产成品（库存商品）估值结果为 88,139,700.00 元，增值额 7,555,318.91 元，增值率 9.38%。

4.2.4 估值案例

案例名称：开发成本—领秀慧谷 D1 区项目(详见存货-产成品（库存商品）估值明细表第 1 项)

（1）销售收入的确定

本次估值过程中，未销售部分房地产开发总价值采用市场比较法来确定估价对象开发完成后的房地产总价值。

①未售建筑面积的确定

根据委托方提供的未售面积清单，具体未售部分房地产如下表所示。

序号	产品	未售建筑面积（㎡）	套数
1	住宅	139.43	1.00
2	商业	2673.44	23.00
3	车位	11916.81	388.00
合计		14729.68	412.00

②销售总收入的确定

商业店面以基准领秀慧谷 D2-104 店面测算为例，采用市场比较法测算出基准店面

的销售单价，其他店面参照基准店面进行个别因素修正得出其估值价值。

根据市场比较法的原理，搜集与估值对象同一供需圈内规模、档次、区位相似的近期房地产商品楼盘销售交易实例，对其交易情况、市场状况及房地产状况进行比较修正或调整求取比较单价，最后以其比较单价算术平均值作为估值对象基准店面的销售单价。

市场比较法的计算公式如下：

可比实例的销售单价=可比实例统一比较基础后的成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

具体测算过程见基准店面销售单价测算过程一览表：

基准店面销售单价测算过程一览表

项目名称		估价对象		可比实例 1		可比实例 2		可比实例 3	
房屋坐落		领秀慧谷 D2-104		领秀慧谷 D2-108		领秀慧谷 D2-101		龙泽苑 1 层沿街店面	
具体位置		北京市昌平区回龙观		北京市昌平区回龙观		北京市昌平区回龙观		北京市昌平区京昌高速回龙观出口	
建筑面积（㎡）		135.23		177.08		161.93		140.00	
1.实际成交价格	总价（元）			7,080,799		6,488,400		5,500,000	
	单价（元/㎡）			39,986.44		40,069.22		39,285.71	
2.成交日期（年月日）		估值基准日：2016.12.31		2016.11.24		2016.11.21		2016.12	
3.建立比较基准后价格（元/㎡）				39,986.44		40,069.22		39,285.71	
4.交易情况修正系数				1.0000		1.0000		1.0000	
4.1 交易情况修正率（%）		正常	0	正常	0.00%	正常	0.00%	正常	0.00%
5.市场状况调整系数				1.0000		1.0000		1.0000	
6.房地产状况调整系数		1.0000		1.0101		1.0101		1.0000	
项目名称		比较	修正幅度	比较	修正幅度	比较	修正幅度	比较	修正幅度
6.1 区位状况调系数		100		100		100		100	
6.1.1 区位状况调整率（坐落）		较繁华	0	相似	0	相似	0	相似	0
6.1.2 区位状况调整率（楼层）		第一层	0	第一层	0	第一层	0	第一层	0

6.1.3 区位状况调整率（临街状况）	单面临朱辛庄中路	0	单面临朱辛庄中路	0	单面临朱辛庄中路	0	单面临同城街	0
6.1.4 区位状况调整率（交通状况）	较便捷	0	相似	0	相似	0	相似	0
6.1.5 区位状况调整率（环境景观）	较好	0	相似	0	相似	0	相似	0
6.1.6 区位状况调整率（基础及公共服务设施）	较齐全	0	相似	0	相似	0	相似	0
6.2 实物状况调整系数	100		99		99		100	
6.2.1 实物状况调整率（建筑结构）	钢混	0	钢混	0	钢混	0	钢混	0
6.2.2 实物状况调整率（建筑面积）	135.23 平方米，形状规则	0	177.08 平方米，形状规则	-1	161.93 米，形状规则	-1	140 平方米，形状规则	0
6.2.3 实物状况调整率（公摊比例）	适中	0	适中	0	适中	0	适中	0
6.2.4 实物状况调整率（楼宇档次）	略高	0	相似	0	相似	0	相似	0
6.2.5 实物状况调整率（层高）	4.2	0	4.2	0	4.2	0	4.2	0
6.2.6 实物状况调整率（利用状况）	普通商铺	0	普通商铺	0	普通商铺	0	普通商铺	0
6.2.7 实物状况调整率（人流量）	人流量一般	0	相似	0	相似	0	略好	3
6.2.8 实物状况调整率（商业效应）	商业效应一般	0	相似	0	相似	0	略好	3
6.2.7 实物状况调整率（宽深比）	适中	0	相似	0	相似	0	相似	0
6.2.8 实物状况调整率（内部配套设施）	未配有独立卫生间	0	未配有独立卫生间	0	未配有独立卫生间	0	未配有独立卫生间	0
6.2.9 实物状况调整率（内装修情况）	无装修，由承租方装修	0	中级装修，由承租方装修	0	中级装修，由承租方装修	0	中级装修，由承租方装修	0
6.2.10 实物状况调整率（建成年代）	2015	0	2015	0	2015	0	2000	-6
6.3 权益状况调整系数	100		100		100		100	
6.3.1 他项权利限制	无	0	无	0	无	0	无	0
6.3.2 城市规划限制	无	0	无	0	无	0	无	0
总修正系数			1.0101		1.0101		1	
7.单个可比实例的比准价格（元/㎡）			40,390		40,474		39,286	
8.最终比准价格（元/㎡）	40,050							

其他估值对象商业与测算案例基准店面位于同一小区内，用途相同，仅在楼层、面积、宽深比和形状因素存在差异，因此其他估值对象店面的价格在领秀慧谷 D2-104 店面的基础上进行楼层、面积、宽深比和形状因素修正确定。具体如下：

序号	店面号	建筑面积（㎡）	基准单元估值单价	楼层修正	面积修正	宽深比修正	形状修正	总修正系数	估值单价（元/㎡）	估值总价（元）
1	D1-101	222.81	40,050	100%	95%	105%	100%	100%	40,050	8,923,541
2	D1-103	115.62	40,050	100%	101%	98%	95%	94%	37,647	4,352,746
3	D2-103	160.65	40,050	100%	99%	98%	95%	92%	36,846	5,919,310
4	D12-101	78.41	40,050	100%	103%	100%	100%	103%	41,252	3,234,569
5	D12-102	74.21	40,050	100%	103%	100%	100%	103%	41,252	3,061,311
6	D12-105	74.21	40,050	100%	103%	100%	100%	103%	41,252	3,061,311
7	D12-201	68.21	40,050	45%	103%	100%	100%	46%	18,423	1,256,633
8	D12-202	66.97	40,050	45%	103%	100%	100%	46%	18,423	1,233,788
9	D12-203	64.85	40,050	45%	103%	100%	100%	46%	18,423	1,194,732
10	D12-204	64.85	40,050	45%	103%	100%	100%	46%	18,423	1,194,732
11	D12-205	67.04	40,050	45%	103%	100%	100%	46%	18,423	1,235,078
12	D12-206	68.14	40,050	45%	103%	100%	100%	46%	18,423	1,255,343
13	D12-207	143.88	40,050	45%	99%	100%	100%	45%	18,023	2,593,149
14	D3-101	161.44	40,050	100%	99%	102%	100%	101%	40,451	6,530,409
15	D3-102	102.335	40,050	100%	101%	100%	100%	101%	40,451	4,139,553
		102.335	40,050	45%	101%	100%	100%	45%	18,023	1,844,384
16	D3-103	110.78	40,050	100%	101%	100%	100%	101%	40,451	4,481,162
17	D1-104	89.41	40,050	100%	102%	100%	100%	102%	40,851	3,652,488
18	D2-102	130.36	40,050	100%	100%	98%	100%	98%	39,249	5,116,500
19	D1-105	116.21	40,050	100%	101%	98%	95%	94%	37,647	4,374,958
20	D2-106	146.38	40,050	100%	100%	100%	100%	100%	40,050	5,862,519
21	D2-104	135.23	40,050	100%	100%	100%	100%	100%	40,050	5,415,962
22	D2-105	149.51	40,050	100%	99%	98%	95%	92%	36,846	5,508,845
23	D2-107	159.6	40,050	100%	99%	98%	95%	92%	36,846	5,880,622
合计		2,673.44							34,160	91,323,645

住宅及车位销售价估算过程参照商业店面销售价估算过程，则住宅及地下车位销售单价测算结果分别为 48,000.00 元/㎡、200,000.00 元/个。则项目未售存货的销售收入如下所示：

类别	未售建筑面积	销售单价（元/㎡）/(元/个)	含税销售收入(元)	不含税销售收(元)[=含税收入/(1+5%)]
住宅	139.43	48,000.00	6,692,640.00	6,373,943.00
商业	2,673.44	34,160.00	91,323,645.00	86,974,900.00
车位	11,916.81	200,000.00	77,600,000.00	73,904,762.00
合计	14,729.68		175,616,285.00	167,253,605.00

（2）土地增值税

以前述估值确定的销售收入，核对企业财务账表，对照其历史发生成本，结转成本，按照项目历史发生的总成本，确定其正常房地产开发成本，并严格按照税法规定，对本项目进行汇算清缴。

计算过程及结果如下表：

项目	估值结果（元）	说明
一、总销售收入(不含税收入)	2,623,513,971.41	
1.未售房产销售收入	167,253,605.00	见项目未售部分销售收入表（不含税）
2.已结转收入	2,456,260,366.41	已完工项目结转情况表
二、扣除项目	1,905,802,065.75	以下5项之和
1、土地取得成本	239,844,234.97	土地取得成本及相关税费
2、建设开发成本	1,119,577,275.50	建设成本
3、开发费用	135,942,151.05	指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用，根据税法规定，以（1+2）×10%计。
4、销售税金	138,554,102.15	指包括营改增前的营业税及附加及营改增后的增值税的附加税。
5、加计扣除成本	271,884,302.09	根据税法规定，对从事房地产开发的纳税人可按（1+2）×20%加计扣除。
三、增值额	717,711,905.66	（一）-（二）
四、增值率	37.66%	（三）/（二）
五、应缴土地增值税	215,313,571.70	根据税法规定
六、已缴土地增值税税额	130,102,458.04	根据企业实际缴纳金额及已计提土增税余额确定
七、应补土地增值税税额	85,211,113.66	（五）-（六）

（3）企业所得税

依照前述销售收入、开发成本、土地增值税等估值结果，严格按照税法规定，对本项目未售部分进行测算，计算其销售利润率以作为计算产成品存货估值价值应缴所得税的依据，计算过程及结果如下表：

项目	评估结果（元）	说明
一、总销售收入	167,253,605.00	不含税销售收入
二、扣除项目	168,402,191.74	以下7项之和
1、土地取得成本	12,318,708.24	根据审计审定成本数
2、建设开发成本	57,502,928.13	根据审计审定成本数
3、管理费	2,300,117.13	建设开发成本×3%
4、销售税金	1,003,521.63	增值税附加税
5、销售费用	4,478,215.27	按拟售房产销售收入×2.55%
6、土地增值税	85,211,113.66	根据土地增值税测算结果
7、利息支出	5,587,587.69	按项目实际资本化利息确定
三、利润总额	-1,148,586.74	（一）-（二）
四、应交所得税	-287,146.69	（三）*25%
五、所得税占收入的比例	-0.17%	（四）/(一)
六、净利润	-861,440.06	（三）-（四）
七、销售净利润率	-0.52%	（六）/(一)

（4）开发产品估值结果

开发产品估值结果=开发产品销售收入-销售费用-销售税金及附加-已完工尚未支付的工程费用-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

序号	项目名称	计算公式	金额（万元）
1	销售收入（不含税）	项目未售部分销售收入表	16,725.36
2	续建成本及未付工程款	无	-
3	销售费用	按拟售房产价值*2.55%	447.82
4	税金及附加	见税金及附加测算表	100.35
5	土地增值税	见税费计算表	8,521.11
6	所得税	根据所得税估算表，项目无需缴纳所得税	-
7	适当数额的净利润	项目无净利润	-
8	存货估值结果	=1-2-3-4-5-6-7	7,656.08

5.在产品（开发成本）估值说明

5.1 在产品的估值范围

列入本次估值范围的存货—在产品（自制半成品）主要为领秀慧谷项目D2区、领秀慧谷项目E区及西区一级开发项目的土地使用权费、前期工程费及开发间接费等发生的前期成本，构成明细如下：

项目		领秀慧谷项目D2	领秀慧谷项目E	西区一级开发	小计
账面金额		166,699,517.07	121,406,275.48	48,674,157.52	336,779,950.07
其	土地使用	128,933,124.24	94,719,680.36	48,674,157.52	272,326,962.12

中	权费用				
	前期费用	7,941,659.10	4,965,417.38		12,907,076.48
	开发间接费用	29,824,733.73	21,721,177.74		51,545,911.47

备注：由于西区一级开发项目为彩和坊一级开发项目成本，目前该项目未提供土地相关权属证明文件，其项目用地的具体位置、用途及经济指标尚也均无法提供，本次暂按 0 进行估值。

5.2 估值过程

5.2.1 估值方法的确定

（1）领秀慧谷项目 D2 区在产品主要为待续建开发的城镇住宅建设用地，所处区域近期可比的土地出让案例较少，市场比较法难以使用；根据委估资产特点以及账面价值的构成，估值对象项目已有初步设计及开发计划，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法估值。由于本次估值房地产项目土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、销售收入等发生的时间不尽相同，因此运用假设开发法估值必须考虑资金的时间价值，而且由于存在众多的未知因素和偶然因素会使开发利润的预测偏离实际。因此，本次估值选择采用假设开发法的现金流量折现法进行测算，即根据项目实际，模拟房地产开发过程，预测各项收入、支出未来发生的时间以及在未来发生的金额（即现金流量预测），再根据当前社会经济及行业发展状况测算适当的折现率，将它们折算到估值基准日的价值加减得出。

假设开发法估值具体测算步骤

a. 调查待开发房地产的基本情况；

b. 根据规划确定开发利用方式；

c. 估计开发建设期和开发、销售进度；

d. 估值预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加等在各项收入、支出在不同时间发生的金额；

e. 确定折现率；

f. 计算折现值以确定最终估值结果。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法（现金流量折现法）估值结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税，则基本估值公式如下：

开发成本估值结果=税前估值结果-所得税

税前估值结果=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税

（2）领秀慧谷项目 E 区在产品：因昌平区 TBD 规划调整，故 E 区需与 F 区进行置换，并作为市政绿化用地，但由于 E 区置换至 F 区程序复杂，截至估值基准日相关的程序并未全部完成，且没有政府相关文件可以确定置换土地的具体位置、用途及经济指标，故本次估值领秀慧谷 E 区项目按账面值列示。

（3）西区一级开发项目在产品：由于西区一级开发项目为彩和坊一级开发项目成本，目前该项目尚未取得土地相关权属证明文件，且其项目用地的具体位置、用途及经济指标尚不确定，故本次西区一级开发项目按估值为零计。

5.2.2 估值参数的确定

（1）开发完成后房地产价值（销售收入）的确定

估值人员对委估存货逐项进行了核实，确认其帐实、账表相符，而且销售数量（建筑面积）与相应的规划情况相符，同时根据现行市场行情，估值人员认为委托估值的存货开发完成后商品房均能正常开发销售。在此前提下，本次估值开发完成后房地产销售收入的确定方法如下：

1）可售面积的确定

根据项目相关规划总平批复指标扣减已建项目建设工程规划许可证载指标，并结合企业提供的项目建议书确定可售面积。

2）销售价格的确定

主要通过市场调查估值基准日的市场售价，并考虑房地产价格的未来变动趋势综合确定。

（2）后续开发成本的测算

房地产开发成本由土地取得成本和建设开发成本组成，其中建设开发成本包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发期间税费等。

前期工程费指例如市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水、通电、通路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用；

建筑安装工程费，包括建造商品房及附属工程所发生的土建工程费用、安装工程费用、装饰装修工程费用等；

基础和公共配套设施建设费，包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施以及城市规划要求配套的文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用；

开发期间税费，包括工程监理费、竣工验收费、合同公证费、工程咨询费等其他工程费用以及工程报建费、质量检查费、水土流失补偿费、人防工程费等等有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用。

后续开发成本=总开发成本-已支付的开发成本

其中，总开发成本包括土地取得成本及建设开发成本。土地取得成本按有关土地出让合同及税费缴纳标准规定的实际应支出成本，经核对土地出让合同及财务凭证等确定；建设开发成本结合估值对象工程实际状况，根据估值基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格确定其合理建筑安装工程以及基础和公共配套设施工程造价，同时复核委托方提供的成本，确定其正常前期工程费、开发期间税费比率，再加上一定的不可预见费，最终加总确定。已支付的开发成本由核实过的账面实际发生金额确定。

本次估值假设在未来建设期内物价水平稳定，估值项目开发成本与估值基准日标准一致。

（3）管理费用的测算

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用，主要包括管理人员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。根据类似房地产企业平均费率测算，并假设在建设期内均匀支出，按开发成本的 4%确定。

（4）销售费用的测算

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、代理销售佣金等。由于本次估值项目由房地产开发公司自行销售，根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平、该项目的开发规模、项目类型以及当地类似房地产市场行情进行分析测算，按其销售收入的 2.5%计取，印花税按销售收入的 0.05%。

（5）销售税金及附加的测算

销售税金根据国家税法规定计取，主要包括增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加，根据企业类型和当地税率标准，增值税根据税法的规定，按销售收入计

算，预售期内按预收款（销售收入）预缴，适用一般计税方法计税按照 11%的适用税率计算，销售期内按照 3%的预征率预缴增值税，销售期末进行汇算，城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 7%、3%、2%。

（6）土地增值税的测算

按照税法规定，按销售收入进行预征，销售期末进行汇算。

（7）企业所得税的测算

按照税法规定，按销售收入进行预征，销售期末进行汇算。

（8）折现率的测算

折现率是在采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数，与报酬资本化法中的报酬率的性质和求取方法相同，具体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。

由于房地产公司基本上为项目公司，本次估值参考房地产类上市公司的加权平均资本成本确定折现率。计算式如下：

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

（1）权益资本成本 K_e 的确定

权益资本成本 K_e 的计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中：R_f ——无风险报酬率；

β_L ——企业风险系数；

MRP ——市场风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

① 无风险报酬率 R_f 的确定

经查询 Wind 资讯，估值基准日 17 年来国债平均票面利率为 4.30%，考虑复利因素计算后为 3.95%，则本次估值无风险报酬率取 3.95%。

②企业风险系数 β_L 的确定

企业风险系数 β_L 的计算式如下：

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

式中：T——所得税率，取企业未来可能执行的所得税率 25%

D/E——通过查询同花顺 iFinD 资讯，选取沪深 A 股同类上市公司作为可比企业的资本结构，按 55.50%确定；

β_u——无财务杠杆的企业风险系数。

通过查询同花顺 iFind 资讯，选取沪深 A 股同类上市公司作为可比企业，选择新证监会行业中的房地产业，共有 144 家，通过分析，将其中 B 股部分 12 家公司进行剔除，最后剩余 132 家房地产业上市公司，作为可比公司。通过查询同花顺 iFind 资讯，可比公司无财务杠杆的企业风险系数 β_u 为 0.8655。

则 β_L=0.8444*(1+(1-25%)*55.50%)=1.2258

③市场风险溢价 MRP 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，市场风险报酬率是投资者所期望的超过无风险报酬率的部分。通过同花顺 iFind 资讯，取 1998 年以来上证指数，以几何平均值计算的证券市场年平均复利回报率减去长期国债收益率的数值，做为本次估值的市场风险报酬率，取市场风险溢价 MRP 为 5.34%。

近十多年来房地产一直处于上升阶段，目前也出现部分城市房地产出现下跌的情况，未来房地产行业可能处于存在一定的风险，由于市场风险溢价 MRP 是通过历史情况来测算的，房地产业未来的风险无法体现，因此，加计 5%的风险系数。

④企业特定风险调整系数 R_c 的确定

企业特定风险调整系数主要考虑以下因素：

a)财务风险

房地产投资通常通过集资或贷款等方式筹集资金的，现阶段国内经济形势，资金筹集变得较困难，会造成了负债经营的局面，融资风险较高。

由于购买者财务状况与开发时预测的财务状况发生了变化，也直接影响到房地产的投资回收的可靠性，造成资金回收的拖欠风险。

b)经营风险

同大型上市公司比较，公司在经营管理上还需要进一步的充实和改进，因此，存在一定的风险。调控力度加大，限购政策实施范围扩大，为企业经营带来不小风险。

（2）权益资本成本的确定

根据上述确定的参数，权益资本成本 K_e 计算如下：

K_e =3.95%+1.2258*5.34%+5%+1%=16.50%

（3）债务资本成本 K_d 的确定

债务资本成本取估值基准日五年期以上银行贷款利率 4.9%。

（4）加权平均资本成本 $WACC$ 的确定

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

=16.50%*64.31%+3.68%*（1-64.31%）

=12%（取整）

5.2.3 估值结果与分析

（1）估值结果

纳入本次估值范围的存货－开发成本账面价值为 336,779,950.07 元，经上述估值方法估值的价值为 730,216,275.48 元，增值额 393,436,325.41 元，增值率 116.82%。

（2）增值原因分析

估值对象项目土地取得时间较早，土地取得成本较低，且近年来当地房地产市场价格有较大幅度上涨。

5.2.4 估值案例

案例名称：领秀慧谷 D2 区(详见存货-在产品（自制半成品）估值明细表第 4 项)

（1）开发方案的确定

本次估值按企业提供的领秀慧谷 D2 区项目建议书的经济技术指标确定项目的建设指标及产品类型，具体如下表所示。

序号	项目		计量单位	数值	备注
1	总用地面积		㎡	22959.00	
2	总建筑面积		㎡	70805.00	
	其中：	(1)地上建筑面积	㎡	41716.00	
		(2)地下建筑面积	㎡	29089.00	
3	计容建筑面积		㎡	41716.00	
	其中：	（1）商品住宅	㎡	40261.00	
		（2）商业金融	㎡	997.00	
		（3）其他设施	㎡	458.00	

4	地下建筑面积		㎡	29089.00	不计容
	其中：	商品房单建地下车库	㎡	19104.00	
		住宅地下室	㎡	9985.00	
5	容积率			1.82	
6	建筑密度		%	17.82	
7	绿地率		%	35	
8	层数		层	9-13/-2	地上层数/地下层数
10	机动车停车位		辆		商品房 414 辆
	其中：	地上	辆	41	
		地下	辆	498	（产权车位暂定 40 辆）

①可售面积的确定

经复核企业提供的项目初步设计方案及投模方案指标，本次估值项目房地产可售数量如下表所示。

项目	总可售数量	
	单位	总可售数量
商品住宅	㎡	40,261.00
商业金融	㎡	997.00
地下可售车位 （个数）	个	40.00

②开发经营期

项目预计开发、销售期：本次估值依据委托方提供的相关资料，参考同一地区、相同类型、同等规模的类似房地产开发项目，结合估值项目的实际情况，当地房地产市场销售状况，根据委托方开发计划，项目准备期为 2017 年 1 月至 2017 年 6 月，建设期为 2017 年 7 月至 2019 年 6 月；项目后续销售周期为 3 年（2018.1 年至 2020 年 12 月）。

（2）开发完成后的房地产价值

①销售收入的确定

经市场调查，估值对象周边同类型的楼盘调查情况如下表所示：

项目	位置	产品	主力户型面积	销售价格（元/㎡）	区位、实物因素比较
首开国风美唐	昌平城铁 13 号线与 8 号线交汇处霍营站	高层住宅	90-127	49000	同属昌平区，区位条件与估值项目相当，周边商业配套、交通配套与估值项目条件相当，基础设施较完善，环境条件与估值项目条件相当，毛坯房出售，与估值项目毛坯房销售条件相当，楼宇档次与估值项目相当，小区配套有商业街与估值项目相当
		沿街商铺		40000-45000	
		地下车位		20-25 万元/个	
京投银泰·公园悦府	昌平地铁 8 号线平西府站上盖	高层住宅	49-92	58000	同属昌平区，区位条件较估值项目略好，周边商业配套、交通配套较估值项目略齐全，基础设施较完善，环境条件与估值项目条件相当，毛坯房出售，与估值项目毛坯房销售条件相当，楼宇档次与估值
		沿街店铺	50-100	40000-50000	

		地下车位		25 万元/个	项目相当，小区配套有商业街与估值项目相当
花雨汀	昌平区城南街道凉水河村	多层住宅	98-136	46000	同属昌平区，区位条件较估值项目略差，周边商业配套、交通配套齐全度较估值项目略差，基础设施略完善，环境条件与估值项目条件相当，毛坯房出售，与估值项目毛坯房销售条件相当，楼宇档次与估值项目相当，小区配套有商业街与估值项目相当

根据企业的预期并横向比较同类楼盘的销售价格后，结合当前北京市房地产市场行情以及对估值对象项目所处板块市场供给的分析，本次估值预测各类物业的售价为住宅均价按 5.0 万元/平方米、商业金融按 4.0 万元/平方米、地下可售车位按 20 万元/个。目前北京市房地产市场发展势头较好，房价虽呈稳步上涨态势，但基于谨慎原则，故本次估值假定销售期价格稳定。

预测本次估值各类物业在销售期内销售价格、销售收入如下表所示：

项目	总可售数量	单位	销售单价 (万元/㎡或万元/个)	含税销售收入（元）
商品住宅	40,261.00	平方米	5.00	201,305.00
商业金融	997.00	平方米	4.00	3,988.00
机动车停车位	40.00	个	20.00	800.00
合计				206,093.00

②销售收入折现值的确定

年销售收入折现值＝年销售收入/(1+折现率)^{折现期}

各年销售收入视为均匀取得，折现期为各年中间时点到估值基准日的时间。

各年销售收入及其折现值具体明细如下表“销售收入及税费折现表”：

项目销售收入及税费折现计算表

单位：万元

项目	总可售数量	单位	2018 年		2019 年		2020 年		合计
			销售率	总价	销售率	总价	销售率	总价	
商品住宅	40,261.00	平方米	40%	80,522.00	40%	80,522.00	20%	40,261.00	201,305.00
商业金融	997.00	平方米	0%	-	50%	1,994.00	50%	1,994.00	3,988.00
机动车停车位	40.00	个	0%	-	50%	400.00	50%	400.00	800.00
住宅业用房合计	41,258.00			80,522.00		82,916.00		42,655.00	206,093.00
折现期				1.5		2.5		3.5	
折现系数				0.8437		0.7533		0.6726	
折现值（含车位）				67,936.41		62,460.62		28,689.75	159,086.78
增值税及附加预征				2,437.42		2,509.89		13,148.60	18,095.91
增值税及附加折现				2,056.45		1,890.70		8,843.75	12,790.90
土地增值税预征				4,026.10		4,145.80		49,542.31	57,714.21
土地增值税折现				3,396.82		3,123.03		33,322.16	39,842.01
所得税预征				3,019.58		3,109.35		12,172.53	18,301.46
所得税预征折现				2,547.62		2,342.27		8,187.24	13,077.13

（3）续建开发成本的测算

1)总开发成本的测算

①土地取得成本：土地取得成本按有关土地出让合同及税费缴纳标准规定的实际应支出成本确定，经核对北京科技园建设（集团）股份有限公司提供的存货资产清单，至估值基准日上述土地成本已全部支付。

②建设开发成本：本次估值系按委托方企业开发方案及产品类型确定开发方案，其建设开发成本根据估值基准日执行的建筑工程预算定额、类似工程造价案例和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格，结合企业开发方案设计标准下的建筑安装成本，确定其正常建设开发成本，具体如下表所示：

单位：万元

项目	①建安费	②基础设配套费（宗地外大市政配套费）	③基础设施配套建设（宗地内）	④前期费=(①+③)×6%	⑤开发期间相关税费=(①+③)×2%	⑥不可预见费用=(①+③)×3%	①～⑥合计
含税成本	26,285.77	1,249.24	2,502.96	1,727.32	575.77	863.66	33,204.72

备注：

A.建安工程费参考当地类似建筑工程造价指标案例结合当前工程造价水平确定，明细如下表：

项目	结构	层数	建筑面积（㎡）	单方造价（万元/㎡）	总建安造价（万元）
地上建筑面积	钢混	9-13层	41,716.00	0.40	16,686.40
地下建筑面积	钢混	-2	29,089.00	0.330	9,599.37
合计			70,805.00		26,285.77

B.基础设施及公共配套建设费：宗地外的基础设施配套费（市政配套费）根据《北京市发展计划委员会关于印发<北京市征收城市基础设施建设费暂行办法>的通知》（京计投资字[2002]1792号）规定，按规定所在区域的标准及物业类型估算，宗地外基础设施配套费住宅按建筑面积测算配套费160元/平方米、非住宅按建筑面积（包括地下建筑面积）测算配套费200元/平方米；宗地内基础设施配套费根据当地同类建设，按地上建筑面积600元/平方米确定。

③确定续建开发成本

经核实财务帐表，存货账面成本含建设开发成本为794.17万元，则续建成本=33,204.72-794.17=32,410.55(万元)。

③确定续建成本折现值

根据企业的计划及项目正常开发建设工期，项目于估值基准日后进行后续批建，预计项目建设期为2.5年，其中2017年1月-2017年6月为准备期(0.5年)，2017年7月至2019年6月为建设期（2年），本次估值假设开发成本在建设期均匀支出，折现率为12%，则续建开发成本现值为：

32,410.55万元÷（1+12%）$^{(0.5+2)/2}$=27,344.78万元。

2）管理费用

根据类似房地产企业平均费率测算，按建设开发成本的4%确定。并假设在建设期内与建设开发成本同比例支出。计算结果见“在产品估值结果表”。

3）销售费用

根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平、该项目的开发规模、项目类型以及当地类似房地产市场行情进行分析测算，按其销售收入的2.5%计取。印花税按销售收入的0.05%计取。计算结果见“在产品估值结果表”。

4）销售税金及附加的测算

根据企业类型和当地税率标准，增值税根据税法的规定，按销售收入的3%预征，销售期末进行汇算，过程详见“销售收入及税费折现计算表”。城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的7%、5%、3%。

增值税及附加测算表

序号	项目	金额	增值税率	可抵扣比例	销/进项税金	备注
一	销项税额				19,183.73	
1	销售收入	206,093.00	11%		19,183.73	可扣除土地价款12511.71万元
二	进项税额				3,026.67	
1	前期费用及开发期间税费	2,303.09	6%	50%	65.18	工程勘察、建筑设计、市场调研等费用
2	建安成本	26,285.77	11%	100%	2,604.90	建安工程造价
3	基础设施配套建设费（宗地内）	2,502.96	11%	70%	173.63	含项目红线内的电力、消防、绿化、给排水管网、围墙等工程造价
4	不可预见费	863.66	6%	70%	34.22	
5	销售费用	5,255.37	6%	50%	148.74	按销售收入的2.55%确定销售费用。
三	应缴增值税				16,157.06	
四	应缴增值税及附加				18,095.91	

5）土地增值税的测算

根据相关规定按不含税销售收入扣除预缴增值税的余额的一定比率预征，销售期末进行汇算。过程详见“销售收入及税费折现计算表”。以前述估值确定的销售收入及房地产开发成本，按照税法规定，对本项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

土地增值税计算表

项目	估值结果（万元）	说明
一、总销售收入(不含税收入)	185,669.37	含税收入/(1+11%)
二、扣除项目	56,513.11	以下5项之和
1、土地取得成本	11,653.41	不含税土地取得成本及相关税费
2、建设开发成本	30,326.79	不含税建设成本
3、开发费用	4,198.02	指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用，根据税法规定，按土地成本与开发成本（不含市政配套费）10%计算
4、销售税金	1,938.85	指在转让房地产时缴纳增值税附加税，按项目应缴增值税为基数，附加税税率按相关税法规定测算。
5、加计扣除成本	8,396.04	根据税法规定，对从事房地产开发的纳税人可按土地成本与开发成本（不含市政配套费）20%计算
三、增值额	129,156.26	（一）-（二）
四、增值率	228.54%	（三）/（二）
五、应缴土地增值税（折现前）	57,714.21	根据税法规定

6）所得税的测算

根据相关规定，企业所得税按不含税销售收入一定计税毛利率预征，销售期末进行汇算。依据税法规定，按上述销售收入、开发成本、土地增值税等估算结果，对本项目进行汇算，计算过程及结果如下表：

项目	估值结果（万元）	说明
一、总销售收入	185,669.37	根据估值测算结果
二、扣除项目	112,463.51	以下8项之和
1、土地取得成本	11,653.41	同土地增值税计算表
2、建设开发成本	30,326.79	
3、管理费	1,213.07	建设开发成本×4%
4、销售税金	1,938.85	指在转让房地产时缴纳增值税附加税，按项目应缴增值税为基数，附加税税率按相关税法规定测算。

5、销售费用	5,255.37	按拟售房产销售收入×2.55%
6、土地增值税	57,714.21	根据估值测算结果
7、建设期利息	4,361.82	根据企业现金流情况（销售收入、成本发生时间、项目建设周期）和估值基准日利率水平计算
三、利润总额	73,205.86	（一）-（二）
四、应交所得税	18,301.46	（三）*25%

7）估值结果

本项目在产品的估值结果计算过程如下表：

序号	项目	计算说明	估值结果（万元）
1	开发完成后价值（折现值）	见销售收入计算表	159,086.78
2	续建成本（折现值）	见成本计算表	27,344.78
3	管理费用（折现值）	见续建成本及未付工程款的*4%	1,093.79
4	销售费用（折现值）	按拟售房产价值*2.55%	4,056.71
5	销售税费（折现值）	见销售收入及税费计算表	12,790.90
6	应缴土地增值税（折现值）	见销售收入及税费计算表	39,842.01
7	应缴所得税（折现值）	见销售收入及税费计算表	13,077.13
8	在产品价值（折现值）	=1-2-3-4-5-6-7	60,881.00

（四）其他流动资产的估值

其他流动资产系以前年度缴纳的税费、委托贷款，按估值基准日致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值列示。

二、关于非流动资产的估值

（一）可供出售金融资产——其他投资

可供出售金融资产—其他投资系北京科技园建设（集团）股份有限公司对参股公司北京荣科物业服务有限公司、北京中关村发展集团股份有限公司的股权投资，以及北科建•创新信托收益权资产支持专项计划的投资，按值基准日致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值列示。

（二）长期股权投资的估值（详见附件一至十）

纳入本次估值范围内的长期股权投资账面价值为3,568,881,455.07元，系对子

公司和参股公司的股权投资，根据委托方的要求，序号 1-10 号的子公司为北京科技园建设（集团）股份有限公司控股的地产公司，对这些公司的存货和投资性房地产科目对应的资产进行了估值测算，对其他科目按审计确认后的账面值列示，在此基础上汇总出各家子公司的净资产，然后乘以北京科技园建设（集团）股份有限公司持有各家股份的比例，计算出长期股权估值金额；序号 11-17 号的公司为非地产公司及参股公司，对这些公司直接按审计确认后的估值基准日净资产账面值乘以北京科技园建设（集团）股份有限公司持有各家股份的比例，得出长期股权列示金额，具体如下：

金额单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	估值结果
1	北京科技园置地有限公司（本部）	80.00%	470,000,000.00	1,785,988,331.54
2	云南长丰房地产开发有限公司	49.00%	601,512,100.00	320,866,690.12
3	北京瑞坤置业有限责任公司	48.00%	235,194,215.02	634,469,581.93
4	北京京雁置业有限责任公司	100.00%	816,934,670.00	1,015,789,087.05
5	无锡中关村软件园发展有限公司	70.00%	210,000,000.00	1,607,778.68
6	青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	80.00%	240,000,000.00	302,769,725.82
7	长春北湖科技园发展有限责任公司	100.00%	300,000,000.00	548,039,638.50
8	嘉兴创新园发展有限公司	100.00%	400,000,000.00	266,043,854.00
9	北科泰达投资发展有限公司	51.00%	51,000,000.00	171,927,160.57
10	上海科寰投资有限责任公司	100.00%	100,000,000.00	170,753,811.51
11	嘉兴瑞创置业有限公司	100.00%	10,000,000.00	36,873,341.88
12	北京高科能源供应管理有限公司	51.00%	50,995,781.53	106,812,622.46
13	北京瑷玛斯区域供冷技术开发有限公司	73.50%	32,850,222.30	23,172,216.57
14	嘉兴瑞科置业有限公司	100.00%	10,000,000.00	10,009,145.80
15	北科建资产管理（北京）有限公司	100.00%	30,000,000.00	13,488,605.26
16	北京科慧创业投资基金管理有限公司	50.00%	600,741.52	600,741.51
17	吉林省集成创业投资种子基金(有限合伙)	33.22%	9,793,724.70	9,870,150.77
合　　计			3,568,881,455.07	5,419,082,483.97

（二）固定资产的估值

本次只对固定资产中房屋建筑物进行了估值，其他固定资产按致同审计后账面值列示。

1.固定资产—房屋建筑物账面价值构成情况

截至估值基准日，房屋建筑物账面原值为109,388,684.19元、账面净值为59,092,667.73元。房屋建筑物包括北京市海定区北四环中路229号（海泰大厦）5层北、16层及17层办公用房。房屋建筑物明细如下：

权证编号	坐落	建筑物名称	结构	用途	建成年份	计量单位	数量
京房权证海股移字第0020338号	北京市海定区北四环中路229号（海泰大厦）	海泰大厦5层北	钢混	办公用房	2004年	平方米	4,844.01
		海泰大厦16层	钢混	办公用房	2004年	平方米	3,701.02
		海泰大厦17层	钢混	办公用房	2004年	平方米	2,526.76
合计							11071.79

2.估值对象概况

（1）项目总体概况

估值项目为北京科技园建设（集团）股份有限公司的位于北京市海定区北四环中路229号（海泰大厦）。海泰大厦坐落北四环路与花园路东路交汇处西北侧，东依亚运村金融商贸城，西接中关村高薪产业开发区，南靠北三环新兴高级社区，北托皇家园林——颐和园、圆明园，临近地铁10号线，大厦紧邻京城中轴线，中关村、亚运村，距天安门广场、故宫20分钟车程，20分钟到达首都机场，距离八达岭长城也仅需40分钟车程。大厦周边多条公交线路，尽享三环、四环全封闭，全立交之顺畅交通。海泰大厦为十七层钢混结构办公楼，建于2004年，外墙面贴面砖，铝合金窗，配四部电梯。本次估值对象房屋建筑物分别位于海泰大厦5层北、16层及17层，现作为办公使用。

（2）项目产权状况

截至估值基准日估值对象已取得及办理的《房屋所有权证》（京房权证海股移字第0020338号），房屋所有权人为北京科技园建设（集团）股份有限公司，房屋坐落于海定区北四环中路229号（海泰大厦），丘（地）号为Ⅳ-1-4-62（4），产别为股份制，房号为5层北、16层及17层，结构为钢混结构，房屋总层数为一十七层，总建筑面积为11071.79平方米（其中：5层北建筑面积为4844.01平方米、16层建筑面积为3701.02平方米、17层建筑面积为2526.76平方米），设计用途为办公用房，楼平房基地占地总面积分摊6829.12平方米。

3.估值方法

房屋建筑物的估值方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种估值方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估值；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估值；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估值的情况下的房地产估值；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估值。

估值对象房屋用途为办公用房，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易较为活跃，类似房地产的近期成交实例较多，故本次估值选用比较法。

所谓比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估值对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估值对象价值或价格的方法。

具体测算步骤为：①选取可比实例；②可比实例比较因素条件说明；③建立比较基础；④比较因素的修正或调整；⑤比较价值的确定。

4. 估值过程

因为估值对象均位于海泰大厦内，故本次估值先采用比较法测算北京市海定区北四环中路 229 号（海泰大厦）16 层办公用房的价值，然后以此为基准对其他办公估值对象进行楼层及面积的修正，得出其他估值对象的价值。

基准办公用房的基本状况：16 层办公用房位于海泰大厦第 16 层，钢筋混凝土结构，《房屋所有权证》（京房权证海股移字第 0020338 号），证载建筑面积 3701.02 平方米，为整层办公用房。

（1）比较法

①选取可比实例

根据估值人员对估值对象周边区域的房地产市场调查，目前估值对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们选择了近期发生交易的与估值案例写字楼属同一供求圈的 3 个交易案例，各比较案例基本情况如下表：

项目 \ 可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	牛顿办公区 7 层办公用房	依斯特大厦 6 层办公用房	海泰大厦 8 层办公用房
坐落	北京市海定区南靛厂南路 25 号	北京市西四环北路 15 号	北京市海定区北四环中路 229 号
用途	写字楼	写字楼	写字楼
建筑结构	高层钢混	高层钢混	高层钢混
建筑面积（㎡）	1500.00	856.00	640.00
成交总价（元）	37,552,500	22,260,000	18,560,000
成交单价	25,035.00	26,000.00	29,000.00

（元/㎡）			
成交日期	2016.12.28	2016.12.20	2016.12.22
交易情况	二手房市场交易	二手房市场交易	二手房市场交易

②比较因素条件说明表

项目名称 修正因素			估值对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易情况			正常	正常	正常	正常
成交日期			估值基准日：2016.12.31	2016.12.28	2016.12.20	2016.12.22
房地产状况	1、区位状况	坐落	位于海定区北四环路与花园路东路交汇处西北侧，临近中关村，坐落条件略好。	位于海淀区南靛厂南路25号，临近中关村，坐落于四环内，坐落条件较好。	位于西四环北路15号，临近中关村，坐落条件略好。	位于海定区北四环路与花园路东路交汇处西北侧，临近中关村，坐落条件略好。
		楼层	第16层/共17层	第7层/共9层	第7层/共9层	第8层/共17层
		朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向	南北朝向
		交通状况	区域内路网密度略高，道路通畅，临近地铁站，有多路公交经过，交通略便捷。	区域内路网密度略高，道路通畅，临近地铁站，有多路公交经过，交通略便捷。	区域内路网密度略高，道路通畅，临近地铁站，有多路公交经过，交通略便捷。	区域内路网密度略高，道路通畅，临近地铁站，有多路公交经过，交通略便捷。
		环境条件	周边绿化率较好，环境治理和空气质量较好，环境条件较好。	周边绿化率较好，环境治理和空气质量较好，环境条件较好。	周边绿化率较好，环境治理和空气质量较好，环境条件较好。	周边绿化率较好，环境治理和空气质量较好，环境条件较好。
		基础及公共服务设施	基础设施完善，周边银行、学校、医院、超市等较齐全。	基础设施完善，周边银行、学校、医院、超市等较齐全。	基础设施完善，周边银行、学校、医院、超市等较齐全。	基础设施完善，周边银行、学校、医院、超市等较齐全。
		写字楼聚集程度	周边写字楼聚集程度一般。	周边写字楼聚集程度一般。	周边写字楼聚集程度一般。	周边写字楼聚集程度一般。
	2、实物状况	建筑结构	高层钢混结构	高层钢混结构	高层钢混结构	高层钢混结构
		建筑面积（㎡）	3701.02	1500.00	856.00	640.00
		层高	3.5米	3.5米	3.5米	3.5米
		室内装修	正常办公装修，楼宇大堂等公共部位装修较好。	正常办公装修，楼宇大堂等公共部位装修较好。	正常办公装修，楼宇大堂等公共部位装修较好。	正常办公装修，楼宇大堂等公共部位装修较好。
		楼宇档次	略高	略高	略高	略高
		设施设备	有多部垂直电梯，建筑物内设施设备较齐全。	有多部垂直电梯，建筑物内设施设备较齐全。	有多部垂直电梯，建筑物内设施设备较齐全。	有多部垂直电梯，建筑物内设施设备较齐全。

		智能化程度	甲级写字楼，智能化程度略高。	甲级写字楼，智能化程度略高。	甲级写字楼，智能化程度略高。	甲级写字楼，智能化程度略高。
		专业程度	综合型写字楼	综合型写字楼	综合型写字楼	综合型写字楼
		租户类型	较好	较好	较好	较好
		物业服务水平	略高	较高	较高	略高
		公摊比率	一般	一般	一般	一般
		建成年代	2004 年，成新率较新	2003 年，成新率较新	2007 年，成新率较新	2005 年，成新率较新
	3、权属因素	土地使用期限	37 年	相似	相似	相似
		租赁、占用情况	无	相似	相似	相似
		他项权利限制	无	相似	相似	相似
		其他权利限制	无	相似	相似	相似

③比较因素的修正或调整

a. 交易情况修正

所选的可比实例一、二、三均为正常情况下的交易价格，无需进行交易情况因素修正，其交易情况修正系数均为 100/100。

b. 市场状况调整

可比实例一、二、三的成交日期与估值基准日较接近，根据估值人员对估值对象同一供需圈类似房地产市场的调查，在此期间市场价格波动较小，故无需进行市场状况调整，其市场状况调整系数均为 100/100。

c. 房地产状况调整

房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况，以估值对象的房地产状况为准，各可比实例分别与之相比较，较好调整值为正，差的为负。具体调整状况详见估值测算汇总表。

④估值测算汇总表

项目名称		可比实例一	可比实例二	可比实例三
1. 实际成交价格	总价（元）	37, 552, 500	22, 260, 000	18, 560, 000
	单价（元/m²）	25, 035. 00	26, 000. 00	29, 000. 00
2. 成交日期（年月日）		2016. 12. 28	2016. 12. 20	2016. 12. 22

3.建立比较基准后价格（元/㎡）	25,035.00	26,000.00	29,000.00
4.交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
5.市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
6.房地产状况调整系数	1.0452	1.0082	1.0158
6.1 区位状况调系数	100/92	100/91	100/92
6.1.1 区位状况调整率（坐落）	+1	0	0
6.1.2 区位状况调整率（楼层）	-9	-9	-8
6.1.3 区位状况调整率（朝向）	0	0	0
6.1.4 区位状况调整率（交通状况）	0	0	0
6.1.5 区位状况调整率（环境状况）	0	0	0
6.1.6 区位状况调整率（基础及公共服务设施）	0	0	0
6.1.7 区位状况调整率（写字楼聚集程度）	0	0	0
6.2 实物状况调整系数	100/104	100/109	100/108
6.2.1 实物状况调整率（建筑结构）	0	0	0
6.2.2 实物状况调整率（建筑面积）	+4	+6	+6
6.2.3 实物状况调整率（层高）	0	0	0
6.2.4 实物状况调整率（室内装修）	0	0	0
6.2.5 实物状况调整率（楼宇档次）	0	0	0
6.2.6 实物状况调整率（设施设备）	0	0	0
6.2.7 实物状况调整率（智能化程度）	0	0	0
6.2.8 实物状况调整率（专业程度）	0	0	0
6.2.9 实物状况调整率（租户类型）	0	0	0
6.2.10 实物状况调整率（物业服务水平）	+1	+1	0
6.2.11 实物状况调整率（公摊比率）	0	0	0
6.2.12 实物状况调整率（建成年代）	-1	+2	+1
7.1 权属因素调整率	100/100	100/100	100/100
7.1.1 权属因素调整率（土地使用期限）	0	0	0
7.1.2 权属因素调整率（租赁、占用情况）	0	0	0
7.1.3 权属因素调整率（他项权利限制）	0	0	0
7.1.4 权属因素调整率（其他权利限制）	0	0	0
8.总调整系数	1.0452	1.0082	1.0158
9.单个可比实例的比准价格（元/㎡）（取整）	26,165	26,212	29,460
10.最终比准价格（元/㎡）（取整）	27,279.00		
11.总价（元）	100,960,125.00		

（2）估值对象北京市海定区北四环中路229号（海泰大厦）5层北及17层办公用房与16层办公用房为位于同栋写字楼的办公用房，估值对象5层北及17层办公用房

除楼层、建筑面积实物状况与16层办公用房不同外，其余实物状况与16层办公用房相似；故本次估值只需对楼层、建筑面积进行修正，具体修正情况如下表：

估值对象修正情况表

楼幢号	房号	建筑面积	基准估值单价	楼层修正系数	面积修正系数	总修正系数	估值单价	估值总价
海泰大厦	5层北	4844.01	27,279.00	89%	99%	88%	24,006.00	116,285,304.00
海泰大厦	16层	3701.02	27,279.00	100%	100%	100%	27,279.00	100,960,125.00
海泰大厦	17层	2526.76	27,279.00	101%	103%	104%	28,370.00	71,684,181.00
合计							26,096.05	288,930,000.00

5.估值结果

（1）估值结果

纳入本次估值范围的固定资产—房屋建筑物账面净值为59,092,667.73元，经上述估值方法估算的价值为288,930,000.00元，估值增值229,837,332.27元，增值率388.94%。

（2）增值原因分析

①估值对象账面值仅为项目当初建设成本摊余价值，估值对象建于2004年，项目建成时间早、建设成本较低。而估值结果为房地合一价，包含了房地产建设成本和利润，是目前房地产公开市场价格，且近几年北京市房地产价格上涨较多。同时会计折旧年限快于估值经济耐用年限。

（三）无形资产的估值

1.无形资产——土地主要为海泰大厦土地使用权，并入固定资产-房屋建筑物海泰大厦进行估值。

2.无形资产——其他无形资产主要为软件，按估值基准日致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值列示。

（四）递延所得税资产的估值

递延所得税资产主要为计提的坏账准备、预提成本及税金，按估值基准日致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值列示。

三、关于负债的估值

具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、一年内

到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款。按估值基准日致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的账面值列示。估值结果如下：

金额单位：元

序号	科目名称	账面价值	估值结果	增值额	增减率
1	一、流动负债合计	2,916,232,661.03	2,916,232,661.03	-	-
2	短期借款	-	-	-	
3	交易性金融负债	-	-	-	
4	应付票据	-	-	-	
5	应付账款	273,963,097.91	273,963,097.91	-	-
6	预收款项	-	-	-	
7	应付职工薪酬	1,793,769.31	1,793,769.31	-	-
8	应交税费	125,061,191.95	125,061,191.95	-	-
9	应付利息	-	-	-	
10	应付股利	9,820,149.20	9,820,149.20	-	-
11	其他应付款	35,686,168.54	35,686,168.54	-	-
12	一年内到期的非流动负债	1,862,200,000.00	1,862,200,000.00	-	-
13	其他流动负债	607,708,284.12	607,708,284.12	-	-
14					
15	二、非流动负债合计	3,737,000,000.00	3,737,000,000.00	-	-
16	长期借款	3,737,000,000.00	3,737,000,000.00	-	-
17	应付债券	-	-	-	
18	长期应付款	-	-	-	
19	专项应付款	-	-	-	
20	预计负债	-	-	-	
21	递延所得税负债	-	-	-	
22	其他非流动负债	-	-	-	
23					
24	三、负债总计	6,653,232,661.03	6,653,232,661.03	-	-

四、北京科技园建设（集团）股份有限公司整体估值结果如下：

单位：人民币元

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	6,985,352,803.32	7,386,344,447.64	400,991,644.32	5.74
2	非流动资产	4,838,145,696.27	6,909,942,618.45	2,071,796,922.18	42.82
3	其中：可供出售金融资产净额	1,004,066,306.00	1,004,066,306.00	-	-
4	持有至到期投资净额	-	-	-	
5	长期应收款净额	-	-	-	
6	长期股权投资净额	3,568,881,455.07	5,419,082,483.97	1,850,201,028.90	51.84
7	投资性房地产净额	-	-	-	

8	固定资产净额	64,278,672.60	294,116,004.87	229,837,332.27	357.56
9	在建工程净额	-	-	-	
10	工程物质净额	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产净额	-	-	-	
13	油气资产净额	-	-	-	
14	无形资产净额	11,983,126.26	3,741,687.27	-8,241,438.99	-68.78
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉净额	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	188,936,136.34	188,936,136.34	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	11,823,498,499.59	14,296,287,066.09	2,472,788,566.50	20.91
21	流动负债	2,916,232,661.03	2,916,232,661.03	-	-
22	非流动负债	3,737,000,000.00	3,737,000,000.00	-	-
23	负债总计	6,653,232,661.03	6,653,232,661.03	-	-
24	股东权益	5,170,265,838.56	7,643,054,405.06	2,472,788,566.50	47.83

第六部分 估值结论及其分析

一、估值结果

本次估值报告的估值结论系基于估值对象按被估值单位北京科技园建设（集团）股份有限公司（含子公司）提供的开发、销售、税务规划、项目决算方案为基础进行测算，不考虑未来开发、销售、税务规划、项目决算方案变更等对估值的影响，估值基准日后估值对象的开发销售方案、项目周边环境、产品的市场环境、企业经营的内外部因素、税务和土地政策均可能发生一定的变化，并对估值对象价值产生影响。虽然本次估值是基于谨慎原则选取确定相关参数，并考虑了未来实际情况不能完全按照估值对象预期实施的风险，但如果估值对象不能结合实际情况进行相应的积极调整，对估值对象的开发进度、产品销售、成本控制、税务规划、土地政策等经营活动将会造成一定的影响，也会对估值结果造成相应的影响。

本公司采用了资产基础法对北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值进行了估值，北京科技园建设（集团）股份有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）确认后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 5,170,265,838.56 元，在满足本报告中全部假设和前提、限制条件的基础上，经估值后其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币 7,643,054,405.06 元（大写人民币柒拾陆亿肆仟叁佰零伍万肆仟肆佰零伍元零角陆分），增值 2,472,788,566.50 元，增值率 47.83%。

单位：人民币元

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	6,985,352,803.32	7,386,344,447.64	400,991,644.32	5.74
2	非流动资产	4,838,145,696.27	6,909,942,618.45	2,071,796,922.18	42.82
3	其中：可供出售金融资产净额	1,004,066,306.00	1,004,066,306.00	-	-
4	持有至到期投资净额	-	-	-	
5	长期应收款净额	-	-	-	
6	长期股权投资净额	3,568,881,455.07	5,419,082,483.97	1,850,201,028.90	51.84
7	投资性房地产净额	-	-	-	
8	固定资产净额	64,278,672.60	294,116,004.87	229,837,332.27	357.56
9	在建工程净额	-	-	-	
10	工程物质净额	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产净额	-	-	-	

13	油气资产净额	-	-	-	
14	无形资产净额	11,983,126.26	3,741,687.27	-8,241,438.99	-68.78
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉净额	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	188,936,136.34	188,936,136.34	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	11,823,498,499.59	14,296,287,066.09	2,472,788,566.50	20.91
21	流动负债	2,916,232,661.03	2,916,232,661.03	-	-
22	非流动负债	3,737,000,000.00	3,737,000,000.00	-	-
23	负债总计	6,653,232,661.03	6,653,232,661.03	-	-
24	股东权益	5,170,265,838.56	7,643,054,405.06	2,472,788,566.50	47.83

二、增减值分析

1.存货增值400,991,644.32元，主要系估值对象项目土地取得时间较早，土地取得成本较低，且近年来当地房地产市场价格有较大幅度上涨。

2.长期股权投资增值1,850,201,028.90元，主要系长期股权投资的地产行业子公司存货和投资性房地产增值导致子公司净资产增值，具体详见附件。

3.固定资产——房屋建筑物估值增值229,837,332.27元，增值率357.56%，原因系近几年北京市房地产价格上涨较多。同时会计折旧年限快于估值经济耐用年限。

三、风险提示

1.本次估值根据估值目的和委托方要求仅对北京科技园建设（集团）股份有限公司母公司及所有子（孙）公司中地产公司的存货和投资性房地产科目对应的资产进行了估值测算，地产公司其他科目及其他非地产公司估值均按致同会计师事务所（特殊普通合伙）基准日审计报告金额列示。

2.本次估值取得的资料包括：委托方和被估值单位提供的营业执照、会计报表、权证、存货账面构成、地产项目概况及审批规划文件、个别会计凭证和合同单据；致同会计师事务所（特殊普通合伙）提供的基准日审计报告、按账面值列示的科目的部分审计底稿、存货明细及土地增值税测算等。本次估值是在上述资料基础上测算得出，由于资料取得存在一定的局限性，本次估值未考虑由于取得资料可能存在的不完整性对估值产生的影响。另外本估值机构未对上述资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3.除非特别说明，本估值报告中的投资价值以目标单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于目标单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

4.对目标单位存在的可能影响资产估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而估值人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估值机构及估值人员不承担相关责任。

5.本报告中的有关北京科技园建设（集团）股份有限公司等描述性的文字均摘自北京科技园建设（集团）股份有限公司提供给估值人员的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作估值机构与估值人员对其有关情况的认同或宣传报道，本估值机构不承担因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6.本次估值是根据被估值单位提供的项目开发规划来进行估值的，拟开发的物业类型、档次、建筑面积、可销售面积、销售计划、开发成本、开发计划、税务规划、土地政策等相关估值数据和指标的选取也来源于被估值单位提供的项目开发规划体系，若未来实际开发情况发生变化，应以实际开发情况对估值结论进行调整。

7.对于存在土地置换情况的存货项目，因估值基准日且没有政府相关文件可以确定置换土地的具体位置、用途及经济指标，故全部按照账面值作为估值。

8.由于本部存货-西区一级开发项目无法提供土地相关权属证明文件及项目用地具体位置、用途及经济指标等相关信息，故本次西区一级开发项目按估值为零计。

9.本次估值是根据委托方及被估值企业提供的项目未售建筑面积等相关估值数据均来源于委托方及被估值企业提供未售清单。若未来实际建筑面积发生变化，应以实际未售估值对象建筑面积对估值结果进行相应调整。

10.根据北京瑞坤置业有限公司提供的资料，其存货-丽春湖家园（又名丽春湖院子）项目可售建筑面积 126,751.74 平方米（其中地上 81,824.00 平方米、地下 44,927.74 平方米），较规划计容建筑面积 82,754.44 平方米增加了 43,997.30 平方米。根据企业介绍，增加的可售建筑面积部分不需要补交土地出让金。本次估值未考虑该事项对象估值结果的影响。

11.截至估值基准日，无锡中关村软件园发展有限公司存货-园区二期项目尚未进行开工建设，且地类（用途）为科教用地，土地使用权类型为出让，但无锡市土地市场上科教用地的土地使用权类型均为划拨，无法用市场招拍挂的价格求取估值对象的价值，本次估值暂按审计后的账面金额列示。

12.在估算青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司存货-蓝色生物医药产业园（孵

化器项目）时，对于企业拟自持的房产，本次估值按其收益价格估算其市场价值；由于当地政府对领秀•珊瑚湾 2 号地块公租房项目无明确政策（回购、配租或允许企业配租等政策），本次估值按其总平图记载土地面积或计容面积分摊其账面价值作为其估算价值，该地块内商品房项目按待开发土地进行估值。

13. 根据估值委托方提供的资料及项目开发计划，长春北湖科技园发展有限责任公司存货-北湖科技园项目分期开发部分地块可能无法按土地出让合同约定的竣工交付，本次估值假设项目开发建设期参照了项目开发计划，本次估值未考虑未能如期竣工交付事项对估值结果的影响。

14. 本次估值过程中，在估算长春北湖科技园发展有限责任公司存货产业园二、三、四期存货未来销售收入时，估算了按企业提供的规划指标中开发完成后可售部分房地产预计的销售收入，对于自持部分按其计容建筑面积或分摊的土地面积分摊的账面价值作为其估算价值，对于自持中作为配套设施服务用房的，估算了其后续开发建设成本以及可售部分的建设成本作为项目续建开发成本，若估值基准日后项目规则指标调整或自持面积调整均会对估值结果产生影响。

15. 截至估值基准日，嘉兴创新园发展有限公司存货在建项目酒店工程只进行地基开挖，目前处于停工状态，标准性建筑物场地水泥硬化，目前作为停车场使用，写字楼三期场地平整，本次前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费估值暂按审计后的账面金额列示。

16. 截至估值基准日，北科泰达投资发展有限公司估值对象其中的 7 宗地块（临海新城 08-05-12 地块、08-05-14 地块、08-05-18 地块、08-05-44-03 地块、08-05-44-04 地块、08-05-44-02 地块、08-05-44-01 地块）暂未办理土地证，本估值报告根据企业提供的《天津市国有建设用地使用权出让合同》确定其土地使用年限、用途。

17. 北京科技园建设（集团）股份有限公司短期借款中存在的保证借款：

借款单位	贷款单位	借款余额	保证人
无锡公司	浦发银行无锡分行梅村支行	80,000,000.00	北京科技园（建设）集团股份有限公司

18. 北京科技园建设（集团）股份有限公司长期借款中存在的质押、抵押、保证借款情况：

（1）质押借款：

借款单位	贷款单位	借款余额	一年内到期的长期借款	质押物
青岛公司	浙商银行北京分行	240,000,000.00	240,000,000.00	青岛公司2.4亿元存单

嘉兴公司	德邦证券股份有限公司	550,000,000.00	27,500,000.00	总部基地和孵化器的资产收益权
科寰公司	北京银行上海青浦支行	305,000,000.00	55,000,000.00	科寰公司持有的融真公司67%股权
合计		1,095,000,000.00	322,500,000.00	

说明：北京科技园建设（集团）股份有限公司为子公司上海科寰投资有限责任公司向北京银行上海青浦支行3.05亿元质押借款、嘉兴创新园发展有限公司向德邦证券股份有限公司的5.50亿元质押借款提供连带责任担保。

（2）抵押借款：

借款单位	贷款单位	借款余额	一年内到期的长期借款	抵押物
本部	中信银行三里屯支行	700,000,000.00	--	京雁公司雁栖湖项目土地使用权
置地公司	中信银行总行营业部	343,750,000.00	343,750,000.00	领秀翡翠山B区土地使用权及地上建筑物
置地公司	杭州银行北京分行营业部	600,000,000.00	600,000,000.00	领秀翡翠山项目C区土地使用权
长丰公司	中国民生银行昆明分行	300,000,000.00	300,000,000.00	星辰园项目土地使用权
瑞坤公司	西藏信托有限公司	1,800,000,000.00	500,000,000.00	丽春湖项目土地使用权及在建工程
嘉兴公司	五矿国际信托有限公司	632,000,000.00	632,000,000.00	总部基地、孵化器土地使用权及地上建筑物
长春公司	中国进出口银行	200,000,000.00	--	北湖科技园配套住宅B1项目及科技服务中心项目土地使用权
融真公司	国家开发银行	490,000,000.00	80,000,000.00	融真虹桥商务广场土地使用权及在建工程
合计		5,065,750,000.00	2,455,750,000.00	

说明：①北京科技园建设（集团）股份有限公司向中信银行三里屯支行7亿元抵押借款，同时以北京科技园建设（集团）股份有限公司持有的子公司北京京雁置业有限责任公司100%股权作为质押。②北京科技园建设（集团）股份有限公司为子公司北京科技园置地有限公司向杭州银行北京分行营业部6亿元抵押借款、云南长丰房地产开发有限公司向中国民生银行昆明分行3亿元抵押借款、北京瑞坤置业有限责任公司向西藏信托有限公司18亿元抵押借款、嘉兴创新园发展有限公司向五矿国际信托有限公司6.32亿元抵押借款、长春北湖科技园发展有限责任公司向中国进出口银行2亿元抵押借款、上海融真置业有限公司向国家开发银行4.9亿元抵押借款提供连带责任担保。

（3）保证借款：

借款单位	贷款单位	借款余额	一年内到期的长期借款	保证人
本部	通过兴业银行苏州分行向宁波科桥委托借款	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	国资公司
本部	华能贵诚信托有限公司	1,499,700,000.00	200,000.00	国资公司
本部	宁波银行北京分行	300,000,000.00	300,000,000.00	置地公司

本部	厦门国际银行北京分行	600,000,000.00	60,000,000.00	置地公司
青岛公司	浙商银行北京分行	400,000,000.00	400,000,000.00	本公司
青岛公司	德邦证券股份有限公司	450,000,000.00	22,500,000.00	本公司
青岛公司	国资租赁公司	200,000,000.00	16,666,666.67	本公司
无锡公司	国家开发银行北京分行	75,000,000.00	21,000,000.00	国资公司
无锡公司	交通银行无锡海天支行	72,000,000.00	72,000,000.00	本公司
无锡公司	浙商银行北京分行	500,000,000.00	--	本公司
长春公司	北京国翔资产管理有限公司	170,000,000.00	170,000,000.00	本公司
融真公司	西藏信托有限公司	600,000,000.00	--	本公司、瑞创公司
合计		6,366,700,000.00	2,562,366,666.67	

19.截至2016年12月31日止，北京科技园建设（集团）股份有限公司为下列单位贷款提供保证（单位：万元）：

担保单位	被担保单位名称	担保事项	金额	期限	担保对象状况
本部	瑞坤公司	抵押借款-西藏信托	150,000.00	2016.08-2018.08	正常经营
本部	瑞坤公司	抵押借款-西藏信托	30,000.00	2016.09-2019.09	正常经营
本部	置地公司	抵押借款-杭州银行	60,000.00	2016.05-2017.09	正常经营
本部	长丰公司	抵押借款-中国民生银行	30,000.00	2014.12-2017.12	正常经营
本部	长春公司	保证借款-国翔资产	6,000.00	2015.01-2017.01	正常经营
本部	长春公司	保证借款-国翔资产	11,000.00	2015.04-2017.04	正常经营
本部	长春公司	抵押借款-中国进出口银行	20,000.00	2013.09-2022.05	正常经营
本部	嘉兴公司	抵押借款-五矿国际	12,000.00	2015.08-2017.08	正常经营
本部	嘉兴公司	抵押借款-五矿国际	26,200.00	2015.09-2017.09	正常经营
本部	嘉兴公司	抵押借款-五矿国际	25,000.00	2015.09-2017.09	正常经营
本部	嘉兴公司	质押借款-德邦证券	55,000.00	2016.08-2018.08	正常经营
本部	无锡公司	保证借款-交通银行	7,200.00	2012.12-2017.12	正常经营
本部	无锡公司	保证借款-浙商银行	50,000.00	2016.09-2019.09	正常经营
本部	无锡公司	保证借款-浦发银行	8,000.00	2016.03-2017.03	正常经营
本部	青岛公司	保证借款-浙商银行	40,000.00	2015.12-2017.12	正常经营
本部	青岛公司	保证借款-国资租赁	20,000.00	2016.12-2018.12	正常经营
本部	青岛公司	保证借款-德邦证券	45,000.00	2016.11-2018.11	正常经营
本部	科寰公司	质押借款-北京银行	30,500.00	2015.06-2020.06	正常经营
本部、瑞创公司	融真公司	保证借款-西藏信托	60,000.00	2015.09-2018.08	正常经营
本部	融真公司	抵押借款-国家开发银行	49,000.00	2013.01-2023.01	正常经营

本部	瑷玛斯公司	融资租赁保证	4,100.41	2015.12-2020.12	正常经营
置地公司	本公司	保证借款-厦门国际银行	60,000.00	2016.11-2018.09	正常经营
置地公司	本公司	保证借款-宁波银行	30,000.00	2015.03-2017.03	正常经营
合计			829,000.41		

说明：（1）北京科技园建设（集团）股份有限公司为瑷玛斯公司与国资租赁公司之间的融资租赁业务提供连带责任担保。截至 2016 年 12 月 31 日止，瑷玛斯公司长期应付款-应付融资租赁款余额 4,100.41 万元。

20. 截至 2016 年 12 月 31 日止，北京科技园建设（集团）股份有限公司为商品房承购人向银行按揭贷款提供担保，该担保自承购人办理完产权证后自动解除，具体情况如下：

担保单位	提供按揭贷款担保项目	期末担保余额/万元
本部	领秀慧谷项目	185,495.00
置地公司	领秀翡翠山项目	126,506.00
长丰公司	星辰园项目	921.79
瑞坤公司	领袖观山悦项目	2,693.00
融真公司	融真虹桥商务广场项目	7,000.00
嘉兴公司	领秀智谷项目	138.00
无锡公司	领袖琥珀澜湾项目	450.18
青岛公司	领秀珊瑚湾项目	27,939.50
长春公司	领袖蓝珀湖项目	74,497.70
合计		425,641.17

说明：北京科技园建设（集团）股份有限公司为诚和敬公司的领秀慧谷项目银行贷款提供担保，担保余额 56,000.00 万元。

21. 北京科技园建设（集团）股份有限公司将子公司长春北湖科技园发展有限责任公司、青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司、嘉兴创新园发展有限公司、无锡中关村软件园发展有限公司的特定资产收益权（“信托财产”）证券化，将这些信托资产出售给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。长春北湖科技园发展有限责任公司、青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司、嘉兴创新园发展有限公司、无锡中关村软件园发展有限公司四家公司以各园区特定物业的租金收入作为偿还信托贷款的主要来源，并将其特定物业作为抵押；同时，北京科技园

建设（集团）股份有限公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归北京科技园建设（集团）股份有限公司所有。北京科技园建设（集团）股份有限公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认。

北科建•创新信托收益权资产支持专项计划（“信托计划”）以长城嘉信资产管理有限公司为计划管理人，北京科技园建设（集团）股份有限公司为担保人，承担不可撤销的连带责任保证担保。

截至 2016 年 12 月 31 日止，北科建•创新信托收益权资产支持专项计划已收到募集资金人民币 2,200,000,000.00 元，折合资产支持证券总份数为 22,000,000.00 份，其中：优先级资产支持证券总份数为 21,300,000.00 份，次级资产支持证券总数为 700,000.00 份。北京科技园建设（集团）股份有限公司认购所有次级资产支持证券。

截至 2016 年 12 月 31 日止，北科建•创新信托收益权资产支持专项计划已支付优先级资产支持证券持有者本金 10,000.00 元，余额为 2,129,990,000.00 元。

22. 本估值结论未考虑流动性对估值结果的影响。

23. 本估值结论未考虑少数股权溢（折）价对估值结果的影响。

24. 本报告仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关的经济行为需要而使用本报告，无其他估值报告使用者。

四、估值报告使用限制

1. 本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途使用。

2. 本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。

3. 未征得本机构同意，本估值报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本估值报告有效期为自本估值报告基准日起不超过一年，房地产市场状况变化较大时不超过半年。

5. 资产估值结论不应该被认为是对估值对象可实现价格的保证。

6. 当政策调整对估值结论产生重大影响时，应当重新确定估值基准日进行估值。

7. 本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值结果的影响，同时，本估值报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

五、估值报告日期

本次估值报告日为 2017 年 5 月 24 日。

（本估值报告报告号为：闽中兴估字（2017）第 030 号，估值为人民币 7,643,054,405.06 元（大写人民币柒拾陆亿肆仟叁佰零伍万肆仟肆佰零伍元零角陆分）。

估值机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

估值项目负责人：

二〇一七年五月二十四日