

北京大成昌润置业有限公司拟收购  
北京蓬莱房地产开发中心单项资产项目  
评估报告

国融兴华评报字[2017]第 010060 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017 年 02 月 15 日



## 评估报告目录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、委托方、产权持有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 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	16
十二、评估报告使用限制说明 .....	18
十三、评估报告日 .....	18
十四、评估机构和注册资产评估师签章 .....	19
附件 .....	20

## 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清单由委托方、产权持有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，以及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了必要的现场调查；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。

# 北京大成昌润置业有限公司拟收购 北京蓬莱房地产开发中心单项资产项目 评估报告摘要

国融兴华评报字[2017]第 010060 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京大成昌润置业有限公司的委托，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，对北京蓬莱房地产开发中心申报的存货-开发成本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：

一、评估目的：北京大成昌润置业有限公司拟收购北京蓬莱房地产开发中心“北京市昌平区蓬莱温泉科艺苑 D 地块住宅项目”，本次评估目的即对该经济行为所涉及的单项资产价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

二、评估对象和评估范围：本项目评估对象为北京蓬莱房地产开发中心单项资产价值。评估范围为北京蓬莱房地产开发中心申报的存货-开发成本，具体为“北京市昌平区蓬莱温泉科艺苑 D 地块住宅项目”。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用假设开法和成本法进行评估，采用成本法评估时土地使用权采用市场比较法评估。

六、评估结论：截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，经过评估，北京蓬莱房地产开发中心申报的存货-开发成本评估价值为 421,577.47 万元。评估结论详细情况见评估明细表。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次估价所采用的估价对象在建工程的建筑规模、规划指标以《北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于昌平区蓬莱温泉科艺苑住





宅（B、C、D）项目重新核准的批复》（京发改[2014]2784号）、北京市规划委员会《关于昌平区蓬莱温泉科艺苑住宅项目D区方案的规划意见复函》（2014规（昌）复函字0048号）、《建设用地规划许可证》（地字第110114201000038号2010规（昌）地字0012号）、一期和二期《建设工程规划许可证》（建字第110114201500013号2015规（昌）建字0009号、建字第110114201500028号2015规（昌）建字0019号）、一期的《施工许可证》（110100201505080601 [2015]施建字0179号）以及委托方提供的该项目建筑面积及用途的说明为准。若最终与房地权属部门确定的面积、用途及规划不一致，评估结果应做相应调整。

2、本次采用市场比较法评估土地使用权时，由于容积率差异较大，根据《城镇土地估价规程》规定，当容积率对地价影响较大时，应单独修正。本次对容积率单独进行修正，修正系数根据北京市人民政府公布的北京市基准地价容积率修正系数表的修正幅度进行修正。

3、本次评估对象为单项资产，评估范围内的资产账面价值未进行专项审计。评估范围内的土地出让金已全部缴纳，本次评估范围不包含企业可能存在的未支付的负债。

4、根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），房地产开发企业以施工许可证为准，施工许可证取得日期在2016年4月30日之前取得的，按老项目核算，之后取得的，按新项目核算。该项目一期施工许可证取得日期为2015年5月8日，二、三、四期尚未取得施工许可证，因此，一期按老项目核算，二、三、四期按新项目核算。应交增值税销项税一期按增值税率5%简易征收，二、三、四期增值税率为11%。

九、评估报告日：本评估报告日为2017年02月15日。

以上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解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

# 北京大成昌润置业有限公司拟收购 北京蓬莱房地产开发中心单项资产项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 010060 号

北京大成昌润置业有限公司：

北京国融兴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，采用假设开发法及成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购北京蓬莱房地产单项资产项目涉及的北京蓬莱房地产开发中心存货-开发成本在 2016 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、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方为北京大成昌润置业有限公司，产权持有单位为北京蓬莱房地产开发中心。

### （一）委托方概况

#### 1、注册登记情况

名称：北京大成昌润置业有限公司（以下简称“昌润公司”）

注册号：110114016318838

住所：北京市昌平区北七家镇蓬莱公寓办公楼四层东侧

负责人：张晓兵

类型：其他有限责任公司

注册资本：1000 万元

成立日期：2013 年 09 月 25 日

营业期限：2013 年 09 月 25 日至 2033 年 09 月 24 日

经营范围：许可经营项目：房地产开发、物业管理。

一般经营范围：销售商品房。

#### 2、公司概况

北京大成昌润置业有限公司由北京金隅大成开发有限公司与北京蓬莱房地产开发中心、北京中金国兴投资有限公司于 2013 年 9 月 25 日共同投资成立的，北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层  
电话：010-51667811 传真：82253743



注册资本 1000 万元，其中北京金隅大成开发有限公司出资额 820 万元，出资方式为货币，占注册资本比例为 82%；北京蓬莱房地产开发中心出资额 90 万元，出资方式为货币，占注册资本比例为 9%；北京中金国兴投资有限公司出资额 90 万元，出资方式为货币，占注册资本比例为 9%。

## （二）产权持有单位概况

### 1、注册登记情况

名称：北京蓬莱房地产开发中心

注册号：110114005438137

住所：北京市昌平区北七家镇蓬莱公寓办公楼二层东侧

负责人：郑连维

类型：集体所有制

注册资金：1000 万元

成立日期：1995 年 04 月 12 日

经营范围：房地产开发、商品房销售。

### 2、公司概况

北京蓬莱房地产开发中心（原北京蓬莱物业开发中心）是集房地产开发、物业管理于一身的房地产开发企业。注册资本 1000 万元，资金来源为上级拨款和企业自筹，企业性质为集体所有制。公司现有员工近 100 名，其中具有中、高级职称人数占 40%。经过二十年不断的经营发展，先后开发建设了康居新村、蓬莱新村、科艺苑等项目，总占地 1200 亩，总规划建筑面积 80 万平方米，此外公司还广泛投资于旅游文化产业、体育文化产业以及餐饮管理等。

## （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和产权持有单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

## （四）委托方与产权持有单位关系

产权持有单位为委托方的股东之一。

## 二、评估目的

根据北京金隅股份有限公司经理办公会议纪要(2017 年第 2 次经理办公会)、



北京大成昌润置业有限公司 2015 年 8 月 5 日召开的股东会决议，北京大成昌润置业有限公司拟收购北京蓬莱房地产开发中心“北京市昌平区蓬莱温泉科艺苑 D 地块住宅项目”，本次评估目的即对该经济行为所涉及的单项资产价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为北京蓬莱房地产开发中心单项资产价值。

评估范围为北京蓬莱房地产开发中心申报的存货-开发成本，具体为“北京市昌平区蓬莱温泉科艺苑 D 地块住宅项目”。项目位于北京市昌平小汤山镇马坊村，项目规划类型为低密度二类住宅和商业开发。总建筑面积为 403,020.60 平方米（其中地上建筑面积 278220.6 平方米，地下建筑面积 124800 平方米），总用地面积为 316,554.431 平方米，其中建设用地面积为 278,220.617 平方米，代征绿地和道路面积为 38,333.814 平方米。于评估基准日，账面价值 693,671,986.52 元。评估范围内的土地出让金已全部缴纳。

根据 D 地块的国有土地使用证和建设用地规划许可证（2010 规（昌）地字 0012 号），本次拟转让的 D 地块中含有 5 公顷农民搬迁用地，该部分土地位于三期和四期地块，规划用途已考虑该部分，拟投资建设部分农民安置房，目前还未开发，其规划指标受建设用地规划许可证约束。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。本次评估对象为单项资产，不包含企业可能存在的未支付的负债。评估范围内的资产账面价值未进行专项审计。

#### （二）资产的分布情况及特点

本次评估的房地产开发项目位于北京市昌平小汤山镇马坊村，四至范围为东临北七家四号院，西临北亚花园东路，南临北七家二号路，北临北七家六号路。依据《北京市国有土地使用权出让合同》及《国有土地使用证》（京昌国用（2010 出）第 00109 号），项目建设用地面积为 278,220.617 平方米，土地性质为国有，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅、商业，土地使用权出让日期为 2006 年 10 月 31 日，土地使用权人为北京蓬莱房地产开发中心，土地使用权终止日期：



住宅为 2076 年 10 月 31 日、商业为 2046 年 10 月 31 日。土地剩余使用年限：住宅为 59.87 年、商业为 29.87 年。

依据《北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于昌平区蓬莱温泉科艺苑住宅（B、C、D）项目重新核准的批复》（京发改[2014]2784 号）、北京市规划委员会《关于昌平区蓬莱温泉科艺苑住宅项目 D 区方案的规划意见复函》（2014 规（昌）复函字 0048 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 110114201000038 号 2010 规（昌）地字 0012 号），北京蓬莱房地产开发中心同时取得 B、C、D 地块，B、C、D 地块总用地面积 404301.771 平方米，其中建设用地面积 297266.028 平方米，代征绿地面积 63208.482 平方米，代征道路面积 43827.261 平方米；总建筑面积（B、C、D 地块）429160.22 平方米，其中地上总建筑面积 297266.02 平方米，地下总建筑面积 131894.2 平方米。本次拟转让的 D 地块总用地面积为 316,554.431 平方米，其中建设用地面积为 278,220.617 平方米、代征绿地面积为 8286.133 平方米、代征道路面积为 30047.681 平方米；总建筑规模为 403,020.60 平方米，其中地上建筑面积 278220.6 平方米（包括住宅 269811.3 平方米、社区卫生服务站 300 平方米、文体活动站 800 平方米、商业服务 6604.3 平方米、社区卫生服务中心 160 平方米、社区居民委员会 190 平方米、物业管理用房 100 平方米、邮政所 200 平方米、公厕 55 平方米）、地下建筑面积 124800 平方米，使用功能为车库、人防、库房、设备用房及公共服务设施（其中包含物业管理用房 50 平方米、配电室 1250 平方米、有限电视光电转换间 61 平方米、锅炉房 300 平方米）。D 地块项目规划容积率为 1.0，绿地率 40%，居住套数 1546 套，机动车停车位共 1289 辆（其中地上 36 辆，地下 1253 辆）。根据一期和二期《建设工程规划许可证》（建字第 110114201500013 号 2015 规（昌）建字 0009 号、建字第 110114201500028 号 2015 规（昌）建字 0019 号）、一期的《施工许可证》（110100201505080601 [2015]施建字 0179 号）以及委托方提供的该项目建筑面积及用途的说明，该项目实际开发总建筑面积为 395,021.48 平方米，其中地上总建筑面积为 278220.62 平方米，地下总建筑面积 116800.86 平方米。本次评估数据以实际开发建筑面积 395,021.48 平方米为准。存货-开发成本所有权人为北京蓬莱房地产开发中心。D 地块共分四期开发，目前一期正在开发中，二期、三期、四期均未开发。根据 D 地块的国有土地使用

证和建设用地规划许可证（2010规（昌）地字0012号），根据D地块的国有土地使用证和建设用地规划许可证（2010规（昌）地字0012号），本次拟转让的D地块中含有5公顷农民搬迁用地，该部分土地位于三期和四期地块，规划用途已考虑该部分，拟投资建设部分农民安置房，目前还未开发，其规划指标受建设用地规划许可证约束。

根据现场调查，于评估基准日，一期房屋共开发37栋，其中A区12栋，B区16栋，C区8栋，服务楼1栋，地下车库公共区域10处，建筑面积共66301.79平方米，已全部建成，还有部分绿化等收尾工程未完成，二期、三期、四期尚未开发。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（一）本项目评估基准日为2016年12月31日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

（一）行为依据

1、北京金隅股份有限公司经理办公会议纪要（2017年第2次经理办公会）、北京大成昌润置业有限公司2015年8月5日召开的股东会决议；

2、资产评估业务约定书。

（二）法规依据



- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院1991年11月16日发布的第91号令);
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第【2003】378号令);
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过);
- 4、《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);
- 5、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102号);
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号);
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令第3号);
- 8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
- 9、《中华人民共和国公司法》;
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 11、《中华人民共和国土地管理法》;
- 12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 13、《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》;
- 14、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- 15、《中华人民共和国物权法》;
- 16、《中华人民共和国土地增值税暂行条例及实施细则》;
- 17、《中华人民共和国资产评估法》;
- 18、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
- 19、其它相关的法律法规文件。

### (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、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189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——业务约定书》(中评协[2007]189号);





- 6、《资产评估准则—工作底稿》（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、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（评协[2011]230号）；
- 13、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
- 14、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 15、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2012〕247号）；

#### （四）产权依据

- 1、《北京市国有土地使用权出让合同》；
- 2、《国有土地使用权证》；
- 3、《北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于昌平区蓬莱温泉科艺苑住宅（B、C、D）项目重新核准的批复》（京发改[2014]2784号）、北京市规划委员会《关于昌平区蓬莱温泉科艺苑住宅项目D区方案的规划意见复函》（2014规（昌）复函字0048号）；
- 4、《建设用地规划许可证》（地字第110114201000038号 2010规（昌）地字第0012号）、一期和二期《建设工程规划许可证》（建字第110114201500013号 2015规（昌）建字0009号、建字第110114201500028号 2015规（昌）建字0019号）、一期的《施工许可证》（110100201505080601 [2015]施建字0179号）以及委托方提供的该项目建筑面积及用途的说明等；
- 5、开发成本、土地取得成本原始入账凭证、合同等；
- 6、委托方及产权持有单位承诺函；
- 7、委托方及产权持有单位提供的其它相关资料。

#### （五）取价依据

- 1、《房地产估价规范》；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 4、《城镇地籍调查规程》（TD1001-2012）；
- 5、评估基准日银行贷款利率；
- 6、委托方及产权持有单位提供的项目概算指标等；
- 7、产权持有单位提供的资产评估清查明细表等其他评估相关资料；
- 8、评估人员现场勘察和市场调查取得的有关评估资料；
- 9、产权持有单位提供的其它评估相关资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的《资产评估申报表》。

### 七、评估方法

根据存货-开发成本的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，依据该地区地产市场发育情况，考虑到房地产开发项目的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用假设开发及成本法进行评估，采用成本法进行评估时土地使用权采用市场比较法。

存货-开发成本估价方法有重置成本法、市场比较法、收益现值法等。估价方法的选择应根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

在本次评估方法的选择过程中，估价人员遵循估价原则，结合评估目的，在认真分析所掌握的资料并进行实地调查之后，根据委估资产的特点和实际状况，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，最终确定采用假设开发法和成本法进行评估。

由于委托估价房地产开发项目主要为住宅、商业用途，开发完成后可销售并产生收益，因此适用假设开发法。

#### 1、假设开发法

假设开发法，是在预计估价对象开发完成后的正常交易价格基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、增值税金及附加、期间费用等，以此估算估



价对象的客观合理价格或价值。基本公式如下：

评估价值=税前评估价值－所得税

税前评估价值=开发后房地产售价－后续开发成本－销售费用－管理费用－  
增值税金及附加－土地增值税

对于开发周期较长且有明确开发计划的项目，本次评估选择假设开发法中的  
现金流量折现法进行评估，其基本原理是将评估基准日后该项目所产生的净现金  
流量折现到评估基准日的价值。

$$\text{评估价值} = \sum_{t=1}^n [(CI - CO)_t (1+r)^{-t}]$$

式中：CI——现金流入（销售收入）；

CO——现金流出（开发成本、销售费用、管理费用、销售税金及附加  
等）；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n——计算期年数；

r——设定的折现率。

现金流量折现法要求的折现率就是预期收益率，包含安全利率和风险报酬率  
两部分。

折现率=安全利率+风险报酬率

## 2、成本法

成本法即采用房地分别评估确定评估值，土地使用权价值按市场比较法或者  
基准地价系数修正法确定土地评估值，然后将前期开发成本根据重置成本价值，  
考虑利润率和正常的资金成本后进行公允价值评估，然后和土地评估值累加得到  
房地产开发项目的评估值。

1) 本次对土地使用权价值采用市场比较法进行评估。

市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例  
的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交  
易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地  
的比准价格。



基本公式：宗地价格＝比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

本次采用市场比较法评估时，未扣除土地增值产生的土地增值税和交易环节产生的相关税费等。

2) 本次房地产开发项目为正常建设的在建项目，设备、材料和人工等价格变动幅度不大，开发成本占总成本比例较小，本次不考虑利润率的影响，以核实后的账面价值确定评估价值。

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，选择一种方法评估结论，形成最终评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二) 签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方签订资产评估业务约定书。

### (三) 编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

### (四) 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要包括对评估对象的资产状况的了解、向企业有关人员了解评委估资产的产权情况、资产现状、完工情况以及是否欠付工程款情况等。

### (五) 收集评估资料



根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、房地产的市场价格信息、行业信息等。

#### （六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

#### （七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设产权持有单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。
- 6、无其他不可抗拒的因素及不可预见因素所造成的重大不利影响。

#### （二）交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件



下进行的。

3、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

### （三）特定假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3、本次评估假设被评估资产现有用途不变。

4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变。

5、本次评估假设产权持有单位提供的基础资料、申报资料和财务资料真实、准确、完整。

6、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

7、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定，不考虑通货膨胀因素的影响。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

9、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

10、假设评估对象能够按规划及设计用途、施工计划继续施工、完工，并竣工验收，正常投入使用；假设该项目后续建设资金可以按时到位。

## 十、评估结论

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，经过评估，北京蓬莱房地产开发中心申报的存货-开发成本评估价值为 421,577.47 万元。评估结论详细情况见评估明细表。

本次采用假设开发法和成本法对委估资产进行评估，假设开发法评估结果为 421,577.47 万元，成本法评估结果为 488,911.06 万元，两种方法是从不同角度



对房地产客观合理价格的反映，测算结果成本法比假设开发法结果高 67,333.59 万元。存货-开发成本在用成本法测算时，其中土地采用市场比较法评估，未扣除土地增值需要缴纳的土地增值税、企业所得税和交易环节产生的其他税费等。

由于成本法中土地采用市场比较法评估，市场比较法中无法获取最新成交案例，且案例中容积率均比待估对象高，案例中土地用途与待估对象也有一定差异，案例的可比性较差，假设开发法中一期已基本开发完成，为待售状态，因此采用成本法的评估结果不可靠，采用假设开发法的评估结论更能反映存货-开发成本的真实结果。因此本次采用假设开发法计算作为最终评估结果。则该存货-开发成本评估价值为 421,577.47 万元。

## 十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

### （一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

### （二）需要说明的其他问题

1、本次估价所采用的估价对象在建工程的建筑规模、规划指标以《北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于昌平区蓬莱温泉科艺苑住宅（B、C、D）项目重新核准的批复》（京发改[2014]2784 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 110114201000038 号 2010 规（昌）地字 0012 号）、一期和二期《建设工程规划许可证》（建字第 110114201500013 号 2015 规（昌）建字 0009 号、建字第 110114201500028 号 2015 规（昌）建字 0019 号）、一期的《施工许可证》（110100201505080601 [2015]施建字 0179 号）以及委托方提供的该项目建筑面积及用途的说明为准。若最终与房地权属部门确定的面积、用途及规划不

一致，评估结果应做相应调整。

2、本次采用市场比较法评估土地使用权时，由于容积率差异较大，根据《城镇土地估价规程》规定，当容积率对地价影响较大时，应单独修正。本次对容积率单独进行修正，修正系数根据北京市人民政府公布的北京市基准地价容积率修正系数表的修正幅度进行修正。

3、本次评估对象为单项资产，评估范围内的资产账面价值未进行专项审计。评估范围内的土地出让金已全部缴纳，本次评估范围不包含企业可能存在的未支付的负债。

4、根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），房地产开发企业以施工许可证为准，施工许可证取得日期在2016年4月30日之前取得的，按老项目核算，之后取得的，按新项目核算。该项目一期施工许可证取得日期为2015年5月8日，二、三、四期尚未取得施工许可证，因此，一期按老项目核算，二、三、四期按新项目核算。应交增值税销项税一期按增值税率5%简易征收，二、三、四期增值税率为11%。

5、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

6、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托方及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及产权持有单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协〔2003〕18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估师的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

7、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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。

8、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价



决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

10、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 02 月 15 日。