

廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司拟收购股权所涉及
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司
部分项目模拟股权项目

估值咨询报告

卓信大华咨报字(2017)第 8408 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年十一月十三日

目 录

□估值咨询报告概要	1
□估值咨询报告正文	2
一、 目标公司概况	2
二、 估值目的	7
三、 估值对象和估值范围	8
四、 估值假设	9
五、 估值基准日	10
六、 估值方法	11
七、 估值结论	16
八、 特别事项说明	16
九、 估值报告日	17
□附件	

廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司拟收购股权所涉及 廊坊市大家商业城房地产开发有限公司 部分项目模拟股权项目 估值咨询报告概要

委托人：泰禾集团股份有限公司北京分公司

估值目的：廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司拟收购廊坊市大家商业城房地产开发有限公司部分项目模拟股权，本次估值目的是对廊坊市大家商业城房地产开发有限公司部分项目模拟股东权益在估值基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司拟收购部分项目模拟股权的经济行为提供价值参考。

估值对象：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司部分项目模拟股东权益

估值类型：市场价值。

估值基准日：2017年9月30日。

估值方法：资产基础法。

估值结论：在满足估值假设的前提下，即：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司部分项目模拟股权估值前账面资产总计 61,668.20 万元，估值 78,944.64 万元，增值 17,276.44 万元，增值率 28.02 %；账面负债总计 45,022.90 万元，估值 45,022.90 万元；账面净资产 16,645.30 万元，估值 33,921.74 万元，评估增值 17,276.44 万元，增值率 103.79 %。

以上内容摘自估值咨询报告正文，欲了解本估值项目的详细情况和合理解估值结论，应当阅读估值咨询报告正文。

廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司拟收购股权所涉及
廊坊市大家商业城房地产开发有限公司
部分项目模拟股权项目
估值咨询报告

卓信大华评咨字（2017）第 8408 号

一、目标公司概况

（一）注册登记情况

企业名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

法定住所：廊坊市安次区杨税务乡北小营村

法定代表人：张志亮

注册资本：贰亿圆整

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2006 年 3 月 30 日

统一社会信用代码：91131000787007467K

经营期限：2006 年 03 月 30 日至 2046 年 03 月 30 日

经营范围：房地产开发、销售（凭资质证经营）；销售五金交电、建筑材料。

（二）历史沿革

廊坊市大家商业城房地产开发有限公司原名廊坊市城南汽车配件市场有限公司），成立于 2006 年 03 月 30 日，成立时注册资本为 100 万元人民币，由武志红、柳亚辉、郭尾龙、郑梦熊共同出资成立，股权结构如下：

股东名称	实际出资额（万元）	出资比例（%）
吴志红	25	25

柳亚辉	25	25
郭尾龙	25	25
郑梦熊	25	25
合计	100	100

2006年9月30日，依据公司股东会决议及章程修正案，原股东郑梦熊、柳亚辉、郭尾龙分别将各自所持25%的股权转让给吴志红，且公司注册资本、实收资本由100万变更为600万，原股东吴志红以货币增资80万；新增股东史玉炎以货币出资60万；新增股东张怀玉以货币出资48万；新增股东北京立根联合发展有限公司以货币出资312万。本次股权变更后，公司股权结构如下：

股东名称	实际出资额（万元）	出资比例（%）
吴志红	180	30
史玉炎	60	10
张怀玉	48	8
北京立根联合发展有限公司	312	52
合计	600	100

2007年4月12日，依据公司股东会决议及章程修正案，公司注册资本、实收资本由600万变更为1200万，原股东吴志红以货币增资180万；原股东史玉炎以货币增资60万；原股东张怀玉以货币增资48万；原股东北京立根联合发展有限公司以货币增资312万。本次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	实际出资额（万元）	出资比例（%）
吴志红	360	30
史玉炎	120	10
张怀玉	96	8
北京立根联合发展有限公司	624	52
合计	1200	100

2007年4月9日，经公司股东会决议一致通过，同意变更公司名称为廊坊

市大家商贸城开发有限公司；同意变更公司经营期限为 2006 年 3 月 30 日至 2046 年 3 月 29 日。

2008 年 6 月 19 日，公司申请变更新版营业执照，至此营业执照注册号变更为 13100000011370。

2008 年 9 月 26 日，依据公司股东会决议及章程修正案，公司注册资本、实收资本由 1200 万变更为 2300 万，原股东吴志红以货币增资 330 万；原股东史玉炎以货币增资 110 万；原股东张怀玉以货币增资 88 万；原股东北京立根联合发展有限公司以货币增资 572 万。本次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	实际出资额（万元）	出资比例（%）
吴志红	690	30
史玉炎	230	10
张怀玉	184	8
北京立根联合发展有限公司	1196	52
合计	2300	100

2010 年 3 月 8 日，经公司股东会决议一致通过，同意变更公司名称为廊坊市大家商业城房地产开发有限公司；同意原股东名称北京立根联合发展有限公司变更为北京立根集团有限公司。本次变更后，本公司股权结构如下：

股东名称	实际出资额（万元）	出资比例（%）
吴志红	690	30
史玉炎	230	10
张怀玉	184	8
北京立根集团有限公司	1196	52
合计	2300	100

2010年5月7日，依据公司股东会决议及章程修正案，原股东史玉炎将所持有公司的股权共计230万元转让给张志鹏，原股东张怀玉将所持有公司的股权转让给张志鹏；且公司注册资本、实收资本由2300万变更为8100万，原股东吴志红以货币增资120万；新增股东康德城以货币出资4050万；新增股东张志鹏以货币出资1611万；原股东北京立根集团有限公司以货币增资19万。本次变更后，公司股权结构如下

股东名称	实际出资额（万元）	出资比例（%）
吴志红	810	10
康德城	4050	50
张志鹏	2025	25
北京立根集团有限公司	1215	15
合计	8100	100

2011年5月13日，依据公司股东会决议及章程修正案，公司注册资本、实收资本由8100万变更为18100万，原股东吴志红以货币增资1000万；原股东康德城以货币增资5000万；原股东张志鹏以货币增资2500万；原股东北京立根集团有限公司以货币增资1500万。本次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	实际出资额（万元）	出资比例（%）
吴志红	1810	10
康德城	9050	50
张志鹏	4525	25
北京立根集团有限公司	2715	15
合计	18100	100

2016年3月29日，依据公司股东会决议及章程修正案，公司注册资本、实

收资本由 18100 万变更为 20000 万，原股东吴志红以货币增资 190 万；原股东康德城以货币增资 950 万；原股东张志鹏以货币增资 475 万；原股东北京立根集团有限公司以货币增资 285 万。本次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	实际出资额（万元）	出资比例（%）
吴志红	2000	10
康德城	10000	50
张志鹏	5000	25
北京立根联合发展有限公司	3000	15
合计	20000	100

截至本次评估基准日，该公司股权仍保持上述结构，公司注册登记事项未发生变更。

（三）企业简介

廊坊市大家商业城房地产开发有限公司（简称大家商业城）成立于 2006 年 03 月 30 日，主要经营业务为房地产开发、销售，具有房地产开发二级资质，开发的项目包含新城林湾小区项目、大家新城项目、廊坊大院项目、闽商广场项目等。本次收购范围包括廊坊大院、闽商广场、大家新城三期项目，其中：

廊坊大院项目位于廊坊市安次区杨税务乡北小营村，安顺路西侧，廊坊大院房地产项目位于安次区北小营村原村址，安顺路西侧，用总占地面积 29653.00 平方米，可售住宅面积为 63,495.00 平方米，可售商业面积为 405 平方米，可售停车位共 672 个，目前已取得土地不动产证土地使用权证和建设用地规划许可证。

闽商广场项目及大家新城三期项目位于廊坊市安次区原北小营村，廊催路与廊霸路之间，目前处于初步规划阶段，尚未取得国有土地使用权证。

（四）该公司“估值基准日”模拟资产负债状况

资产负债表

单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	616,682,024.00	流动负债合计	450,229,020.16
货币资金	11,732,690.82	短期借款	-
应收票据	-	应付账款	800,000.00
应收帐款	-	预收款项	-
预付帐款	58,676,270.00	应付职工薪酬	-
其他应收款	382,273,710.00	应交税费	-
应收利息	-	应付利息	-
存货	163,999,353.18	其他应付款	449,429,020.16
其他流动资产	-	其他流动负债	-
非流动资产合计	-	非流动负债合计	-
固定资产	-	长期借款	-
在建工程	-	专项应付款	-
无形资产	-	长期应付款	-
投资性房地产	-	其他非流动负债	-
递延所得税资产	-	负债合计	450,229,020.16
其他非流动资产	-	所有者权益合计	166,453,003.84
资产总计	616,682,024.00	负债及所有者权益	616,682,024.00

注：上述数据摘自大华会计师事务所出具的审计报告大华审字[2017]008358号。

二、估值目的

廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司拟收购股权所涉及廊坊市大家商业城房地产开发有限公司部分项目模拟股权，本次估值目的是对廊坊市大家商业城房地产开发有限公司部分项目模拟股东权益在估值基准日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司拟收购部分项目模拟股权的经济行为提供价值参考。

三、估值对象和估值范围

(一) 估值对象

本次估值对象为廊坊市大家商业城房地产开发有限公司部分项目模拟股东权益。

(二) 估值范围

本次估值范围为廊坊市大家商业城房地产开发有限公司经审计后的部分项目模拟资产和相关负债，估值基准日相关资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	616,682,024.00	流动负债合计	450,229,020.16
货币资金	11,732,690.82	短期借款	-
应收票据	-	应付账款	800,000.00
应收帐款	-	预收款项	-
预付帐款	58,676,270.00	应付职工薪酬	-
其他应收款	382,273,710.00	应交税费	-
应收利息	-	应付利息	-
存货	163,999,353.18	其他应付款	449,429,020.16
其他流动资产	-	其他流动负债	-
非流动资产合计	-	非流动负债合计	-
固定资产	-	长期借款	-
在建工程	-	专项应付款	-
无形资产	-	长期应付款	-
投资性房地产	-	其他非流动负债	-
递延所得税资产	-	负债合计	450,229,020.16
其他非流动资产	-	所有者权益合计	166,453,003.84
资产总计	616,682,024.00	负债及所有者权益	616,682,024.00

(三) 目标公司主要资产的基本情况

目标公司的主要资产为存货-开发成本

纳入本次估值范围的存货（开发成本），包括廊坊大院、大家新城三期和闽商广场三个房地产项目，账面价值合计为 163,999,353.18 元。

其中，廊坊大院房地产项目账面值主要包括土地取得成本、前期工程费及开发间接费等；大家新城三期房地产项目账面值主要包括土地拆迁补偿费、前期工程费和开发间接费等；闽商广场房地产项目账面值主要为土地拆迁补偿费、前期工程费和开发间接费等。

开发成本所属的廊坊大院房地产项目、大家新城三期房地产项目和闽商广场房地产项目均位于廊坊市安次区原北小营村。项目地具体位于廊催路与廊霸路之间，周边有廊坊市第十五中学、杨税务中心小学、廊坊市城南骨科医院，侧紧邻的龙河，处于龙河景观带，自然环境、交通通达性良好。截止估值基准日，大家新城三期房地产项目、闽商广场房地产项目均处于初步规划阶段，尚未取得国有土地使用权证。

四、估值假设

1、假设估值基准日后委估资产持续经营。

2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对估值对象的交易价值作出理智的判断。

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

4、对于估值结论是依据委托人及相关当事方提供的信息资料，估值人员假定其为可信并履行了必要的价值估算程序，进行了必要的验证，但这些信息资料的真实性、合法性、完整性由委托人及相关当事方负责，估值人员对信息资料的真实性、合法性、完整性、有效性不做任何保证

5、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向

保持一致。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、假设和目标单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

9、企业所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；

10、对于估值报告中估值结论所依据由委托人及其他各方提供的信息资料，估值人员假定其为可信的而没有进行验证。评估人员对这些信息资料的准确性不做任何保证；

11、委托人对该项目的收购整合能够如期实现；

12、委托人提供的《廊坊大院房地产项目可行性研究报告》能够由委托人付诸实施；

13、公司对市场情况的变化不承担任何责任亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的估值咨询报告；

14、无其他不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响。

五、估值基准日

本项目估值基准日为2017年9月30日。

为了保证估值结果的时效性，并与估值目的的实现日尽可能接近，我们根据本次估值所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定估值基准日为2017年9月30日。

本次估值基准日为一个季度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次估值中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为估值基准日有效的价格标准。

六、估值方法

（一）估值方法介绍

企业价值估值的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

1、收益法

企业价值估值中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的估值方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的估值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

2、市场法

企业价值估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与目标单位比较分析的基础上，确定估值对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与目标单位比较分析的基础上，确定估值对象价值的具体方法。

3、资产基础法

企业价值估值中的资产基础法，是指以目标单位评估基准日的资产负债表为基础，合理估值企业表内及表外各项资产、负债价值，确定估值对象价值的估值方法。各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的具体估值方法得出。

（二）估值方法选择

企业价值估值咨询业务应当根据估值对象、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，恰当选择一种或多种资产估值基本方法。

1、对于收益法

收益法适用的前提条件是①企业整体资产具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系；②必须能用货币衡量其未来期望收益；③评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

由于目标单位最近历史年度累计巨亏，未来各年度收益具有较大不确定性，因此，本次估值不采用收益法

2、市场法

市场法适用的前提条件：①有一个充分发展、活跃的公开市场且市场数据比较充分；②在公开市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的交易案例；③能够收集并获得交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

通过查询沪深交易所及股权交易市场，目前市场上缺乏与评估对象所处发展阶段、经营区域、资产规模、盈利能力、开发阶段及企业风险类似的交易案例，因此，本次估值不采用市场比较法。

3、对于资产基础法

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，体现企业拥有的各项生产要素对企业价值的贡献。因此本项目适宜采用资产基础法估值。

（三）资产基础法技术思路 and 模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与目标对象在估值基准日的表

内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况分别选用适当的估值方法确定的估值加总，借以确定估值对象价值的一种估值技术思路。资产基础法基于：（1）估值对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

（四）资产基础法估值过程

1、流动资产

包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金

包括：银行存款。估值人员通过对申报单位估值基准日的银行存款对账单、询证函、余额表核对无误后，以经核实后的账面价值确认估值。

（2）应收款项

包括：预付账款、其他应收款。

估值人员核查了会计账簿、凭证等相关资料并发函进行询证，结合采用替代审核，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定应收款项账面价值真实、完整性在核实无误的基础上，以核实后的账面值确认估值。

（3）存货

对存货开发成本中的商品房开发项目，主要采用假设开发法进行估值。房地产开发成本中的商品房开发项目，主要采用假设开发法进行估值，本次选用动态假设开发法。其基本公式如下：

开发成本估值= Σ 开发项目净现金流量/(1+折现率)^t

开发成本估值=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-增值税现值-税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

注：结合国家税务总局公告（2016 年第 18 号）的相关规定，为便于反映企业销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。

①估计开发建设期

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，按照现状项目进度，预计项目后续建设开发建设期。

②预测开发完成后的房地产价值

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

③后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、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。

④销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。

⑤管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

⑥增值税

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》房地产开发企业中的一般纳税人（以下简称一般纳税人）销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）/（1+11%）

一般纳税人采用预收款方式销售房地产自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税。

$$\text{应预缴税款} = \text{预收款} \div (1 + \text{适用税率或征收率}) \times 3\%$$

⑦税金及附加

$$\text{税金及附加} = \text{应交增值税} \times \text{税金及附加率}$$

⑧土地增值税

根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》财税（2016）43 号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预收收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

其中：

A. 转让房地产取得收入为不含增值税收入。

B. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目；不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

折现率又称报酬率，是投资回报与所投资资本的比率，本次估值考虑到开发项目是房地产企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本（WACC）具体测算如下：

$$WACC = K_e \times E/V + K_d \times (1-T) \times D/V$$

式中：K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市值

T: 企业的所得税率

V: 被评估企业的总市值

2、负债

负债为流动负债，具体包括：应付账款、其他应付款。本次估值采用成本法以核实后的实际应偿还的债务确定估值。

七、估值结论

在估值假设及限定条件成立的前提下，廊坊市大家商业城房地产开发有限公司股权估值前账面资产总计 61,668.20 万元，估值 78,944.64 万元，增值 17,276.44 万元，增值率 28.02 %；账面负债总计 45,022.90 万元，估值 45,022.90 万元；账面净资产 16,645.30 万元，估值 33,921.74 万元，评估增值 17,276.44 万元，增值率 103.79 %。

资产基础法估值结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	61,668.20	78,944.64	17,276.44	28.02
资产总计	61,668.20	78,944.64	17,276.44	28.02
流动负债	45,022.90	45,022.90	-	-
负债总计	45,022.90	45,022.90	-	-
净资产	16,645.30	33,921.74	17,276.44	103.79

评估结果详细情况见评估明细表。

八、 特别事项说明

以下事项并非评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响估值结论，本估值咨询报告使用者对此应特别引起注意：

1、本估值结论是反映估值对象在本次估值目的下，根据公开市场原则确定

的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值的影响，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他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发生变化时，估值结果一般会失效。

2、本次估值，估值人员以委托人提供的可行性研究报告为基础测算，估值结果并非依据《中国资产评估准则》操作，因此不具有法律效力，不得用于法律、法规规定的用途，仅作为投资性建议，提请报告使用者注意。

3、由于廊坊大院房地产项目法人主体廊坊市大家商业城房地产开发有限公司历史年度巨亏较大，截止估值基准日其利润不足以弥补历史年度亏损，因此，本次估值未考虑所得税，提请报告使用者注意。

4、在估值基准日至本估值咨询报告日之间，委托人及目标单位除已声明的重大事项外未申报产生重大影响的期后事项，估值人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

5、在估值咨询报告日至估值咨询报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对估值咨询结论产生明显影响时，应重新估值。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对估值结论可能产生的影响，提请估值咨询报告使用者关注其对经济行为的影响。

九、 估值报告日

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年十一月十五日

估值人员：赵新明、闫松

附件

北京卓信大华资产评估有限公司



营业执照

副本编号: 1-1

(副统一本) 统一社会信用代码 91131000787007467K

名称 廊坊市大家商业城房地产开发有限公司
类型 有限责任公司
住所 廊坊市安次区杨税务乡北小营村
法定代表人 张志亮
注册资本 贰亿元整
成立日期 2006年03月30日
营业期限 2006年03月30日 至 2046年03月30日
经营范围 房地产开发、销售(凭资质证经营); 销售五金交电、建筑材料。



登记机关

2016 3 29
年 月 日

www.hebsoztzxxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

权利人	廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	廊坊市安次区杨税务乡北小营村	
不动产单元号	131002 005008 6800067 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	商服用地 / 城镇住宅用地	
面积	宗地面积: 29645.57m ²	
使用期限	见权利其他状况说明	
权利其他状况	城镇住宅用地出让年期为70年, 终止日期至2087年2月22日; 商业服务设施用地出让年期为40年, 终止日期至2057年2月22日。 	

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 131002201700003 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 廊坊市城乡规划局
日期 2017年05月27日

用地单位	廊坊市大家商业城房地产开发有限公司	
用地项目名称	北小营改造项目二期	
用地位置	安次区杨税务乡北小营村原村址，规划快速路北	
用地性质	二类居住用地(R2)	
用地面积	29645.57 平方米	
建设规模	44468.36-65220.25	
附图及附件名称	1、书面申请书；2、核准的批复（核准文号：廊发改投资核[2017]16号）； 3、国有建设用地使用权出让合同；4、勘测定界图； 5、地形图。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行力。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

目标单位承诺函

北京卓信大华资产评估有限公司：

因廊坊市泰禾润通房地产开发有限公司拟收购廊坊市大家商业城房地产开发有限公司部分项目模拟股权之事宜，泰禾集团股份有限公司北京分公司委托你公司对该经济行为所涉及廊坊市大家商业城房地产开发有限公司部分项目模拟股权进行估值。为确保资产估值机构客观、公正、合理地进行资产估值，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产估值的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入估值范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预估值工作。

目标单位：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

负责人：



年 月 日



资产评估
资格证书
(副本)

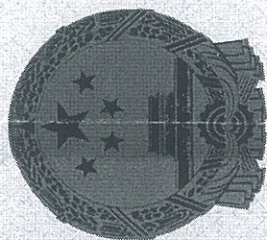
证书编号: NO. 11030005
批准机关: 北京市人民政府
发证日期: 2011年3月8日



机 构 名 称	北京卓信大华资产评估有限公司		
办 公 地 址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 10 层 1001 室		
首席合伙人 (法定代表人)	林梅		
批 准 文 号	京财企许可[2010]0030 号		
资产评估范围：			
从事各类单项资产评估、企业整体资产 评估、市场所需的其他资产评估或者项 目评估。			

序列号: 00006038

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京卓信大华资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100047021

变更文号：财办企[2011]41号

序列号：000114

发证时间：二〇〇九年二月



营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110108746100470L

名称	北京卓信大华资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼10层1001室
法定代表人	林梅
注册资本	500万元
成立日期	2003年01月02日
营业期限	2003年01月02日至 2023年01月01日
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 12 月 30 日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

资产估值明细表

北京卓信大华资产评估有限公司

资产评估结果汇总表

表1-1

共14页第1页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	61,668.20	78,944.64	17,276.44	28.02
非流动资产	2	-	-	-	-
长期股权投资	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
固定资产	5	-	-	-	-
在建工程	6	-	-	-	-
工程物资	7	-	-	-	-
无形资产	8	-	-	-	-
其中：土地使用权	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
其他非流动资产	12	-	-	-	-
资产总计	13	61,668.20	78,944.64	17,276.44	28.02
流动负债	14	45,022.90	45,022.90	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-
负债总计	16	45,022.90	45,022.90	-	-
净资产	17	16,645.30	33,921.74	17,276.44	103.79

评估机构：北京卓信大华资产评估有限公司

资产评估结果汇总表

表1-2

共14页第2页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

项 目		帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	616,682,024.00	789,446,376.18	172,764,352.18	28.02
非流动资产	2	-	-	-	-
长期股权投资	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
固定资产	5	-	-	-	-
在建工程	6	-	-	-	-
工程物资	7	-	-	-	-
无形资产	8	-	-	-	-
其中：土地使用权	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
其他非流动资产	12	-	-	-	-
资产总计	13	616,682,024.00	789,446,376.18	172,764,352.18	28.02
流动负债	14	450,229,020.16	450,229,020.16	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-
负债总计	16	450,229,020.16	450,229,020.16	-	-
净资产	17	166,453,003.84	339,217,356.02	172,764,352.18	103.79

评估机构：北京卓信大华资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

共14页第3页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	616,682,024.00	789,446,376.18	172,764,352.18	28.02
2	货币资金	11,732,690.82	11,732,690.82	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收帐款	-	-	-	-
6	预付帐款	58,676,270.00	55,676,270.00	-3,000,000.00	-5.11
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	382,273,710.00	382,273,710.00	-	-
10	存货	163,999,353.18	339,763,705.36	175,764,352.18	107.17
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	-	-	-	-
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

共14页第4页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、 资产总计	616,682,024.00	789,446,376.18	172,764,352.18	28.02
32	四、 流动负债合计	450,229,020.16	450,229,020.16	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	800,000.00	800,000.00	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

共14页第5页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	449,429,020.16	449,429,020.16	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、 非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、 负债合计	450,229,020.16	450,229,020.16	-	-
54					
55	七、 净资产	166,453,003.84	339,217,356.02	172,764,352.18	103.79

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

表3

共14页第6页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
3-1	货币资金	11,732,690.82	11,732,690.82	-	-	
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	-	
3-4	应收帐款	-	-	-	-	
3-5	预付帐款	58,676,270.00	55,676,270.00	-3,000,000.00	-5.11	
3-6	应收利息	-	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	-	
3-8	其他应收款	382,273,710.00	382,273,710.00	-	-	
3-9	存货	163,999,353.18	339,763,705.36	175,764,352.18	107.17	
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	
3-11	其他流动资产	-	-	-	-	
	流动资产合计	616,682,024.00	789,446,376.18	172,764,352.18	28.02	

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年 10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

货币资金--银行存款评估明细表

表3-1-2

共14页第7页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

序号	开户银行	帐 号	币种	外币帐 面金额	评估基准日 汇率	帐面价值	评估价值	增值率%	备注
1	解放道农业银行	50660001040018888	人民币			3,622,941.21	3,622,941.21	-	
2	永华道廊坊银行	60110902000000347	人民币			8,109,749.61	8,109,749.61		
	合 计					11,732,690.82	11,732,690.82	-	

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

预付帐款清查评估明细表

表3-5

共14页第8页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位:人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	帐 龄 (月)	帐面价值	评估价值	增值率%	备 注
1	廊坊市昶久道桥工程有限公司	荒地改良	2017-01	8	3,000,000.00	-		45亩地
2	康超为	预付工程款	2017-07	2	1,176,270.00	1,176,270.00		闽商广场85亩
3	廊坊市汇明城市房屋拆迁公司	拆迁款	2017-09	0	54,500,000.00	54,500,000.00		后期拆迁
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
	预付账款合计				58,676,270.00	55,676,270.00	-5.11	

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

其他应收款评估明细表

表3-8

共14页第9页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	帐龄 (月)	帐面价值	评估价值	增值率%	备 注
1	廊坊市安次区财政局（杨税务）	拆迁保证金	2016-11-28	10	20,000,000.00	20,000,000.00		
2	廊坊市安次区财政	保证金	2011-11-30	71	30,000,000.00	30,000,000.00		
3	康德城	往来款	2011-04-22	78	100,000,000.00	100,000,000.00		
4	张志鹏	往来款	2011-04-22	78	50,000,000.00	50,000,000.00		
5	北京立根集团	往来款	2011-04-22	78	30,000,000.00	30,000,000.00		
6	吴志红	往来款	2011-04-22	78	20,000,000.00	20,000,000.00		
7	购房诚意金	往来款	2017-09-30	0	132,273,710.00	132,273,710.00		
	其他应收款合计				382,273,710.00	382,273,710.00	-	
	减：坏帐准备					-		
	风险准备							
	其他应收款净额				382,273,710.00	382,273,710.00	-	

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

存货评估汇总表

表3-9

共14页第10页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

编 号	科 目 名 称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
3-9-1	原材料	-	-	-	-	
3-9-2	材料采购（在途物资）	-	-	-	-	
3-9-3	在库低值易耗品	-	-	-	-	
3-9-4	包装物（库存物资）	-	-	-	-	
3-9-5	开发产品	-	-	-	-	
3-9-6	开发成本	163,999,353.18	339,763,705.36	175,764,352.18	107.17	
3-9-7	委托加工材料	-	-	-	-	
3-9-8	分期收款发出商品	-	-	-	-	
3-9-9	在用低值易耗品	-	-	-	-	
3-9-10	委托代销商品	-	-	-	-	
3-9-11	受托代销商品	-	-	-	-	
	存货合计	163,999,353.18	339,763,705.36	175,764,352.18	107.17	
	减：存货跌价准备			-	-	
	存货净额	163,999,353.18	339,763,705.36	175,764,352.18	107.17	

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

存货-开发成本评估明细表

表3-9-6

共14页第11页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

序号	土地产权证	建设用地规划许可证	项目名称	用途	详细地址	土地取得日期	工程开工日期	总用地面积	建筑面积	帐面价值	评估价值	增值率%	备注
								(M2)	(M2)				
1	无	无	大家新城三期	住宅						100,667,957.64	100,667,957.64	-	
2	无	无	闽商广场	商业				60,099.00	176,808.00	13,095,747.72	13,095,747.72	-	
3	冀(2017)廊坊市不动产权第0011702号	地字第131002201700003	廊坊大院	住宅		2017-02		29,645.57	85,805.63	50,235,647.82	226,000,000.00	349.88	
	减：存货跌价准备										-		
	在产品净额								-	163,999,353.18	339,763,705.36	107.17	

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

流动负债评估汇总表

表5

共14页第12页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
5-1	短期借款	-	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	-	
5-4	应付账款	800,000.00	800,000.00	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	-	
5-7	应交税费	-	-	-	-	
5-8	应付利息	-	-	-	-	
5-9	应付股利	-	-	-	-	
5-10	其他应付款	449,429,020.16	449,429,020.16	-	-	
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	-	
	流动负债合计	450,229,020.16	450,229,020.16	-	-	

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年 10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

应付帐款评估明细表

表5-4

共14页第13页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

编号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	评估价值	备 注
1	廊坊市雅辰园林工程有限公司	2017-05	应付工程款	800,000.00	800,000.00	
	合 计			800,000.00	800,000.00	

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年 10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

其他应付款评估明细表

表5-10

共14页第14页

被评估单位名称：廊坊市大家商业城房地产开发有限公司

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币元

编号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	帐面价值	评估价值	备 注
1	北京立根华融资产管理有限公司	2016-12	借款	100,000,000.00	100,000,000.00	
2	康德成	2010-06	关联方借款	140,530,614.00	140,530,614.00	
3	张志鹏	2016-04	关联方借款	19,263,100.00	19,263,100.00	
4	北京立根集团有限公司	2016-06	关联方借款	23,814,600.00	23,814,600.00	
5	闽商管城购房保证金	2017-09	押金及保证金	28,546,886.00	28,546,886.00	
6	45亩地购房保证金	2017-09	押金及保证金	750,000.00	750,000.00	
7	拆迁地块购房保证金	2017-05	押金及保证金	102,976,824.00	102,976,824.00	
8	关联方借款利息	2017-09	利息	33,546,996.16	33,546,996.16	
	合 计			449,429,020.16	449,429,020.16	

被评估单位填表人：林燕萍
填表日期：2017年 10月27日

评估人员：闫松

北京卓信大华资产评估有限公司

北京卓信大华资产评估有限公司

BEIJING ZHUO XIN DA HUA Appraisal Co., Ltd.

地 址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
邮 编：100039
电 话：（010）58350539
（010）58350462
（010）58350098
传 真：（010）58350099