本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 中国交通建设股份有限公司拟转让所持北京联合置业有限公司股权项目资产评估报告

中企华评报字(2018)第1389号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十二月五日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 目 录


声 明.....1

资产评估报告摘要.....2

资产评估报告正文.....4

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人... 4

二、 评估目的 ..... 11

三、 评估对象和评估范围 ..... 11

四、 价值类型 ..... 13

五、 评估基准日 ..... 13

六、 评估依据 ..... 13

七、 评估方法 ..... 16

八、 评估程序实施过程和情况 ..... 22

九、 评估假设 ..... 24

十、 评估结论 ..... 26

十一、 特别事项说明 ..... 28

十二、 资产评估报告使用限制说明 ..... 31

十三、 资产评估报告日 ..... 31

资产评估报告附件.....33




cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估报告摘要

重要提示

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

中国交通建设股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受中国交通建设股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京联合置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：中国交通建设股份有限公司拟转让所持北京联合置业有限公司股权，为此需要对评估基准日时北京联合置业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：北京联合置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、固定资产、无形资产等，总资产账面价值为 112,926.96 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 49,547.31 万元；净资产账面价值 63,379.65 万元。

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

北京联合置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 112,926.96 万元，评估价值为 136,181.93 万元，增值额为 23,254.97 万元，增值率为 20.59%；总负债账面价值为 49,547.31 万元，评估价值为 49,547.31



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元，无增减值变化；净资产账面价值为 63,379.65 万元，净资产评估价值为 86,634.62 万元，增值额为 23,254.97 万元，增值率为 36.69%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日　　金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 67,494.82 | 67,494.82 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 45,432.14 | 68,687.11 | 23,254.97 | 51.19 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 39,075.46 | 62,488.10 | 23,412.64 | 59.92 |
| 投资性房地产 | 4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 5 | 110.13 | 174.02 | 63.89 | 58.01 |
| 在建工程 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 8 | 20.33 | 67.92 | 47.59 | 234.09 |
| 其中：土地使用权 | 9 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他非流动资产 | 10 | 6,226.22 | 5,957.07 | -269.15 | -4.32 |
| **资产总计** | **11** | **112,926.96** | **136,181.93** | **23,254.97** | **20.59** |
| 流动负债 | 12 | 49,508.52 | 49,508.52 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 13 | 38.79 | 38.79 | 0.00 | 0.00 |
| **负债总计** | **14** | **49,547.31** | **49,547.31** | **0.00** | **0.00** |
| **净资产** | **15** | **63,379.65** | **86,634.62** | **23,254.97** | **36.69** |

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 中国交通建设股份有限公司拟转让所持

# 北京联合置业有限公司股权项目

## 资产评估报告正文

中国交通建设股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中国交通建设股份有限公司拟转让所持北京联合置业有限公司股权项目所涉及的北京联合置业有限公司股东全部权益在2018年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中国交通建设股份有限公司，被评估单位为北京联合置业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人的上级单位中国交通建设集团有限公司、关联单位中交房地产集团有限公司及法律、行政法规规定的使用人。

(一) 委托人简介

企业名称: 中国交通建设股份有限公司（以下简称:“中国交建公司”）

法定住所: 北京市西城区德胜门外大街85号

法定代表人: 刘起涛

注册资本: 1617473.5425万元

企业类型: 其他股份有限公司(上市)

经营范围: 对外派遣实施境外工程所需的劳务人员; 港口、航道、公路、桥梁的建设项目总承包; 工程技术研究、咨询; 工程设



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计、勘察、施工、监理以及相关成套设备和材料的采购、供应、安装；工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政的建设工程总承包；各种专业船舶的建造总承包；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程的有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；进出口业务；国际技术合作与交流；物流业、运输业、酒店业、旅游业的投资与管理；地铁运输、地铁车辆、地铁设备的设计、安装、修理、技术开发。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二) 被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：北京联合置业有限公司（以下简称：“联合置业”）

法定住所：北京市东城区春秀路 9 号 7 号楼 2 层 202 室

经营场所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 B 座三层

法定代表人：马昌

注册资本：61994.5841 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2002 年 06 月 18 日

营业期限：2002 年 06 月 18 日至 2022 年 06 月 17 日

经营范围：房地产开发；项目投资；投资管理；资产管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；企业策划；技术推广服务；销售自行开发的商品房、建筑材料。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

2.公司股东及持股比例、股权变更情况



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1)公司成立

北京联合置业有限公司是于2002年6月4日经北京市人民政府以外经贸京作字[2002]0487号文批准成立的中外合作企业，企业法人营业执照注册号：企作京总字第017102号。公司成立时注册资本241万美元，其中：中国远望（集团）总公司以东直门内海运仓危改A区土地3,424.21平米作为合作条件，享有公司35%权益；北京华世柏利房地产开发有限公司以货币出资12万美元，享有公司5%权益；新连投资有限公司以货币出资229万美元，享有公司60%权益。

公司设立时出资情况及持股比例如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资方式 | 出资金额(万美元) | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 中国远望（集团）总公司 | 土地使用权 | 0.00 | 35.00% |
| 2 | 北京华世柏利房地产开发有限公司 | 货币 | 12.00 | 5.00% |
| 3 | 新连投资有限公司 | 货币 | 229.00 | 60.00% |
| | 合计 | | **241.00** | **100.00%** |

(2)股权转让及增资

2002年至2004年间，北京华世柏利房地产开发有限公司将其持有的公司5%权益转让给北京合力开元科技有限公司。

2005年公司原股东中国远望（集团）总公司、北京合力开元科技有限公司合计其持有公司40%权益转让给中国港湾建设(集团)总公司（以下简称“港湾集团”），原股东新连投资有限公司将其持有公司60%的权益转让给香港振华工程有限公司(港湾集团全资子公司)。

2005年12月8日中国港湾建设（集团）总公司与中国路桥（集团）总公司合并成立中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”），2006年10月8日中交集团独家发起设立中国交通建设股份有限公司（以下简称“中国交建”），公司作为中交集团出资整体注入中国交建，股东进行了相应的变更。股东变更后，中国交建享有公司40%的权益、中交国际(香港)控股有限公司(原名AZINGO LIMITED)（中国交建的全资子公司）享有公司60%的权益。

2014年1月中交国际(香港)控股有限公司将持有的公司60%股权转让给中国交建，转让后公司成为中国交建全资子公司，同时增资



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

到 81,994.5841 万元人民币。

股权转让及增资后出资情况及持股比例如下:

| 序号 | 股东名称 | 出资方式 | 出资金额(万元) | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 中国交通建设股份有限公司 | 货币 | 81,994.5841 | 100.00% |
| | 合计 | | **81,994.5841** | **100.00%** |

(3)减资

根据 2018 年 9 月 29 日中国交通建设股份有限公司《关于北京联合置业有限公司减资的批复》(中交股战发[2018]877 号),联合置业减资 2 亿元,减资后注册资本金由 81,994.5841 万元减至 61,994.5841 万元。

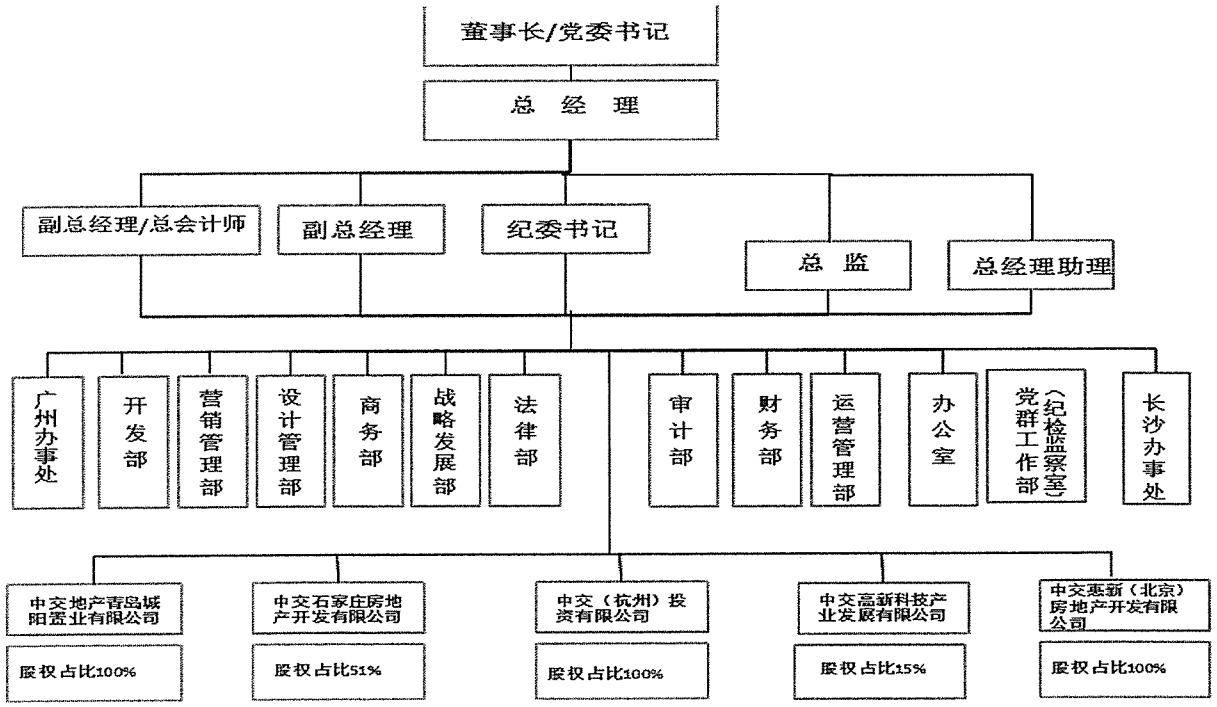
减资后出资情况及持股比例如下:

| 序号 | 股东名称 | 出资方式 | 出资金额(万元) | 持股比例 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 中国交通建设股份有限公司 | 货币 | 61,994.5841 | 100.00% |
| | 合计 | | **61,994.5841** | **100.00%** |

3.公司产权和经营管理结构

联合置业为中国交建全资子公司。2015 年 3 月,根据中交集团整合房地产业务安排,联合置业由中交地产集团代管。

公司组织架构图如下:






cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

退出的方案，于2015年12月签署了补充协议及相关文件，退出实际经营权，仅留1041万注册资本金，每年获取15%固定收益。

（4）中交科技城项目

中国交建统一规划调配项目，在中交高新科技产业发展有限公司核算，联合置业实际投资占股15%，按照集团整体部署和股份公司要求行使股东权益和管理。

（5）中交杭投莫干山写字楼项目

2014年4月，中交（杭州）投资有限公司成立，开发莫干山路商业地块项目。项目规划占地面积约1.4万㎡，总建筑面积约8.08万㎡，含地上建筑面积约5.6万㎡，地下2.4万㎡。其中，规划办公楼建筑面积5.15万㎡，商业用房建筑面积4683㎡。项目于2016年12月28日正式开工建设，目前正处于基础施工阶段。

（6）北京惠新项目

该项目是8.31大限前已立项房地产项目，属于历史遗留项目。原项目规划为公建性质，占地面积1.64万平米。

2008年12月联合置业与项目出让方谈判，2009年1月以中交股份名义签约，以收购资产形式实现房地产项目交易。2009年6月，联合置业申请项目由公建变为住宅兼容公建性质，政府主管部门接受申请，分别在2009年12月及2010年5月进行了项目公示。联合置业对项目进行了“五通一平”和项目规划性设计。

5.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2016年12月31日 | 2017年12月31日 | 2018年9月30日 |
|---|---|---|---|
| 流动资产 | 159,922.13 | 140,406.00 | 239,045.81 |
| 非流动资产 | 27,646.63 | 25,524.79 | 8,237.09 |
| 可供出售金融资产 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 长期应收款 | 1,449.16 | 1,607.48 | 1,726.22 |
| 长期股权投资 | 20,719.40 | 18,300.27 | - |
| 固定资产 | 268.54 | 198.21 | 306.25 |
| 无形资产 | 50.47 | 37.33 | 27.47 |
| 长期待摊费用 | 239.98 | 13.09 | 28.50 |
| 递延所得税资产 | 419.08 | 868.41 | 1,648.64 |
| 资产总计 | **187,568.76** | **165,930.79** | **247,282.90** |
| 流动负债 | 75,152.84 | 57,209.70 | 136,382.87 |
| 非流动负债 | 29,000.00 | 28,032.06 | 18,419.94 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 9 月 30 日 |
|---|---|---|---|
| 负债合计 | **104,152.84** | **85,241.77** | **154,802.80** |
| 所有者权益 | **83,415.92** | **80,689.02** | **92,480.10** |
| 其中：归属母公司所有者权益 | 80,415.55 | 77,946.41 | 62,331.73 |

被评估单位近三年来的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 9 月 30 日 |
|---|---|---|---|
| 流动资产 | 90,063.26 | 92,559.08 | 67,494.82 |
| 非流动资产 | 43,567.48 | 34,912.38 | 45,432.14 |
| 可供出售金融资产 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 长期应收款 | 1,449.16 | 1,607.48 | 1,726.22 |
| 长期股权投资 | 37,474.82 | 28,685.19 | 39,075.46 |
| 固定资产 | 86.48 | 92.05 | 110.13 |
| 无形资产 | 37.41 | 27.65 | 20.33 |
| 长期待摊费用 | 19.61 | - | - |
| 资产总计 | **133,630.74** | **127,471.45** | **112,926.96** |
| 流动负债 | 50,861.65 | 43,264.97 | 49,508.52 |
| 非流动负债 | - | 32.06 | 38.79 |
| 负债合计 | **50,861.65** | **43,297.04** | **49,547.31** |
| 所有者权益 | **82,769.10** | **84,174.41** | **63,379.65** |

被评估单位近三年来的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年 1-9 月 |
|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | **66,552.42** | **53,587.30** | **179,133.98** |
| 减：营业成本 | 52,578.30 | 45,317.60 | 153,093.54 |
| 税金及附加 | 1,838.18 | 667.71 | 9,313.71 |
| 销售费用 | 2,741.84 | 1,965.10 | 2,738.71 |
| 管理费用 | 4,063.32 | 3,962.63 | 5,293.82 |
| 财务费用 | 1,033.73 | 696.21 | 475.65 |
| 资产减值损失 | 0.00 | 2,704.07 | 0.00 |
| 加：投资收益 | -905.65 | -1,344.81 | 23,227.79 |
| 加：资产处置收益 | | -0.10 | 7.15 |
| 二、营业利润 | **3,391.40** | **-3,070.93** | **31,453.51** |
| 加：营业外收入 | 20.02 | 121.09 | 238.93 |
| 减：营业外支出 | 249.91 | 33.65 | 242.92 |
| 三、利润总额 | **3,161.51** | **-2,983.49** | **31,449.52** |
| 减：所得税费用 | 934.75 | -256.59 | 7,150.84 |
| 四、净利润 | **2,226.75** | **-2,726.90** | **24,298.68** |
| 其中：归属母公司所有者的净利润 | 2,410.41 | -2,469.14 | 22,442.71 |

被评估单位近三年来的经营状况如下表（母公司口径）：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年 1-9 月 |
|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | **6,971.19** | **1,783.57** | **736.42** |
| 减：营业成本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 税金及附加 | 48.22 | 38.70 | 5.81 |
| 销售费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 管理费用 | 2,303.24 | 2,686.69 | 3,303.03 |
| 财务费用 | 1,105.69 | -1,874.12 | 85.60 |
| 资产减值损失 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 加：投资收益 | -993.84 | 473.01 | 11,671.15 |
| 加：资产处置收益 | 0.00 | 0.00 | 7.15 |
| 二、营业利润 | **2,520.20** | **1,405.32** | **9,020.27** |
| 加：营业外收入 | 4.10 | 0.00 | 184.98 |
| 减：营业外支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 三、利润总额 | **2,524.30** | **1,405.32** | **9,205.25** |
| 减：所得税费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四、净利润 | **2,524.30** | **1,405.32** | **9,205.25** |

注：上述报表数据为审计后报表数据。

被评估单位评估基准日、2017 年度、2016 年度的会计报表经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

6.委托人与被评估单位之间的关系

截至评估基准日被评估单位北京联合置业有限公司为委托人中国交通建设股份有限公司的全资子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人的上级单位中国交通建设集团有限公司、关联单位中交房地产集团有限公司及法律、行政法规规定的使用人。

本资产评估报告仅供委托人、中国交通建设集团有限公司、中交房地产集团有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

中国交通建设股份有限公司拟转让所持北京联合置业有限公司股权，为此需要对评估基准日时北京联合置业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(一) 评估对象

评估对象是北京联合置业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、固定资产、无形资产等，总资产账面价值为 112,926.96 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 49,547.31 万元；净资产账面价值 63,379.65 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.长期股权投资

长期股权投资核算内容为两家全资子公司（中交地产青岛城阳置业有限公司、中交（杭州）投资有限公司）和一家控股子公司（中交石家庄房地产开发有限公司）。进行整体评估的被投资单位评估基准日基本情况分别见相应的评估技术说明。

2.可供出售金融资产

可供出售金融资产核算内容为对中交高新科技产业发展有限公司的非控股股权投资，持股比例为 15%。

3.长期应收款

长期应收款核算内容为应收宜昌中建天诚房地产开发有限公司款项，实际为联合置业退出项目公司实际经营权后应收的投资资本金和对应的利息。

4.机器设备

纳入评估范围的设备类资产为车辆和电子设备。车辆共计 7 辆，类型均为小型车辆，车型有奥迪轿车、别克普通客车、凯路威普通客车、帕萨特轿车、汉兰达普通客车等。电子设备共计 126 台/套，主要为办公用包括电脑、打印机、数码相机等。设备类资产购置于 2005 年至 2018 年期间，分布于联合置业办公区域内。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

## 五、评估基准日

本报告评估基准日是2018年9月30日。

本次评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况择定的：

1.该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便；

2.该评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

## 六、评估依据

(一)经济行为依据

中国交通建设集团有限公司办公会议纪要（第7次）（2016年7月29日）。

(二)法律法规依据

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

2.《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；

3.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

7.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

8.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号);

9.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);

10.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

11.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

12.《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);

13.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

14.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

15.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);

16.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);

17.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

18.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);

19.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

20.《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);

9.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

1.不动产权证书;

2.机动车行驶证;

3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);

2.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

3.《机电产品报价手册》(2018年);

4.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

5.企业提供的相关工程预决算资料;

6.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

7.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

8.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

10.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

11.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

12.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据,故本次未采用市场法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:收益法、资产基础法。

(一)收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值,企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成,对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型,即以未来若干



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值＝经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

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

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

$F_i$: 评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量;

r: 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n: 预测期;

i: 预测期第 i 年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

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

其中: $k_e$: 权益资本成本;

$k_d$: 付息债务资本成本;

E: 权益的市场价值;

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

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

其中: $r_f$: 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

$\beta$: 权益的系统风险系数;

$r_c$: 企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

(4)长期股权投资价值

①全资及控股长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

②非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二)资产基础法

1. 流动资产



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)预付账款，评估人员查阅相关服务采购合同，了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对相应的凭证进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

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

2. 可供出售金融资产

纳入本次评估范围的可供出售金融资产为对中交高新科技产业发展有限公司的股权投资，持股比例为 15%。对非控股股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股股权投资的评估值。

3. 长期应收款

纳入本次评估范围的长期应收款核算的内容为应收宜昌中建天诚房地产开发有限公司款项，实际为联合置业退出项目公司实际经营权后应收的投资资本金和对应的利息。评估人员经过查阅相关协议，核实账面值构成等，以核实后的账面价值作为评估值。

4. 长期股权投资

(1)全资及控股长期股权投资



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(2) 非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

5. 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

A 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36 号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下:

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

B 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2)综合成新率的确定



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

综合成新率＝尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率＝(规定使用年限－已使用年限)／规定使用年限)×100%

行驶里程成新率＝(规定行驶里程－已行驶里程)／规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

6. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值。

7. 负债

负债为流动负债及非流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、其他非流动负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年9月29日至2018年12月5日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2018年9月29日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

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

(三) 现场调查

评估人员于2018年10月11日至2018年10月24日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、设备类资产等资产的产权证明文件资料进行查验。

2.尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位开发经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(五)评定估算

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

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1.假设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;

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营;

3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务;

5.假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致;



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

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

6.本次评估是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

7.本次评估是基于评估基准日企业的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；

8.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

9.本次评估基于已批复的规划方案、投资计划进行预测，未考虑未来年度规划方案和投资计划调整对评估结果产生的影响；

10.本次评估时，未完工程后续专业支出为管理层预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，未考虑该部分项目工程竣工决算时，项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响；

11.本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于项目公司增值税、土地增值税、企业所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇算清缴。

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 十、评估结论

### (一) 收益法评估结果

北京联合置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 112,926.96 万元，总负债账面价值为 49,547.31 万元，净资产账面价值为 63,379.65 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 81,667.98 万元，增值额为 18,288.33 万元，增值率为 28.86%。

### (二) 资产基础法评估结果

北京联合置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 112,926.96 万元，评估价值为 136,181.93 万元，增值额为 23,254.97 万元，增值率为 20.59%；总负债账面价值为 49,547.31 万元，评估价值为 49,547.31 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 63,379.65 万元，净资产评估价值为 86,634.62 万元，增值额为 23,254.97 万元，增值率为 36.69%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

.评估基准日：2018 年 9 月 30 日　　金额单位：人民币万元

| 项　　目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 67,494.82 | 67,494.82 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 45,432.14 | 68,687.11 | 23,254.97 | 51.19 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 39,075.46 | 62,488.10 | 23,412.64 | 59.92 |
| 投资性房地产 | 4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 5 | 110.13 | 174.02 | 63.89 | 58.01 |
| 在建工程 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 8 | 20.33 | 67.92 | 47.59 | 234.09 |
| 其中：土地使用权 | 9 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他非流动资产 | 10 | 6,226.22 | 5,957.07 | -269.15 | -4.32 |
| 资产总计 | **11** | **112,926.96** | **136,181.93** | **23,254.97** | **20.59** |
| 流动负债 | 12 | 49,508.52 | 49,508.52 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 13 | 38.79 | 38.79 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | **14** | **49,547.31** | **49,547.31** | **0.00** | **0.00** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 净资产 | 15 | 63,379.65 | 86,634.62 | 23,254.97 | 36.69 |

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为81,667.98万元,资产基础法评估后的股东全部权益价值为86,634.62万元,两者相差4,966.64万元,差异率为5.73%。

本次评估,长期股权投资评估值采用逐级汇总的方式,联合置业本部与被汇总长期股权投资单位分别采用收益法和资产基础法两种方法进行评估,而被汇总长期股权投资单位评估结论均采用资产基础法结果进行汇总,所以差异原因为联合置业本部的两种评估方法差异导致的评估结果差异。

联合置业本部分别采用收益法和资产基础法两种方法,两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算,受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大,而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值,受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大,不同的影响因素导致了不同的评估结果。

联合置业为房地产开发项目投资、管理型企业,项目收益主要在所投资项目公司核算,本部主要产生管理费用,部分是为新项目拓展储备的,但其收益目前难以预测,因而形成了费用预测的一定不配比性。

经综合分析,资产基础法能够较充分地反映被评估单位各项资产及负债的市场价值,故本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果,即:北京联合置业有限公司的股东全部权益价值评估结果为86,634.62万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价,也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 十一、特别事项说明

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

(一)本资产评估报告的资产类型与账面金额以安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告“安永华明(2018)专字第60900316_A13 号”为依据，上述审计报告的意见为：“北京联合置业有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表的编制基础编制”，出具日期为 2018 年 11 月 22 日。

(二)截至评估基准日，在联合置业长期应收款核算的应收宜昌中建天诚房地产开发有限公司 17,262,200.00 元，最初为北京联合置业有限公司与中建三局第一建设工程有限责任公司于 2014 年 1 月 21 日联合成立的子公司，北京联合置业有限公司持股 51%；后因上报的《中交•宜城春晓项目可研调整简要说明》，因规划指标改变，项目用地建成后的总可售面积将减少并进而导致项目可预期收入及可预期内部收益率大幅降低，故于 2015 年 11 月 30 日股东双方签署了《宜昌中建天诚房地产开发有限公司合作暨增资协议书之补充协议》对该投资做出了规定：中建三局第一建设工程有限责任公司在 2015 年 12 月 10 日前向北京联合置业有限公司偿还股东借款本息，并对借款本息偿还义务承担连带责任；2015 年 12 月 10 日后北京联合置业有限公司退出项目公司决策及经营管理，仅留 1041 万注册资本金，每年获取 15%固定收益。

(三)中交地产青岛城阳置业有限公司特别事项说明

根据被评估单位出具的说明，中交阳光屿岸项目所属幼儿园建立在被评估单位所属的出让地上（权证号：青房地权市字第 201225437 号），土地出让合同（合同编号：青岛-01-2011-2067）或其他政府文件中未注明幼儿园需要移交事宜，因此幼儿园所属权归被评估单位，目前不动产权证的办理存在不确定性，被评估单位拥有该幼儿园的使用权和收益权。据此，被评估公司于 2013 年 5 月与蓝天爱普教育科技（北京）有限公司签署了合作协议。合同内容明确约定，将幼儿园出租给蓝天爱普教育科技（北京）有限公司，在租赁期限内，被评估



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位提供前三年免租优惠,租赁日期自2015年9月1日至2030年8月31日。2015年、2016年、2017年、2018年，被评估单位与蓝天爱普教育科技（北京）有限公司分别签订了补充协议，约定将合同履行日期顺延。其中2018年的补充协议中约定，租赁期间顺延至2018年9月1日到2033年8月31日，并从2021年9月1日起收取租金，同时将原乙方蓝天爱普科技（北京）有限公司全部权利和义务转移至蓝天爱普教育科技（青岛）有限公司，由蓝天爱普教育科技（青岛）有限公司继续行使《蓝天阳光屿岸幼儿园协议书》各项权利和义务。

由以上可知，被评估单位拥有该幼儿园的收益权，该收益权终止于土地使用期限2081年9月6日。

被评估单位对上述收益权进行了申报，评估人员对此项资产采用收益法进行了评估。

(四)中交（杭州）投资有限公司特别事项说明

1.被评估单位用土地14114平方米作为抵押，取得北方国际信托股份有限公司信托资金借款。截至评估基准日，借款余额为2亿元(长期借款1.6亿元、一年内到期的非流动负债0.4亿元），借款期限为至2020年2月23日。

2.根据被评估单位提供的资料及介绍，中交财富大厦项目存在322.94平方米商业用途房产为受限制房产，未包含在预售许可证范围内。本次评估以这部分房产在现房销售时可以合法对外出售为假设前提，最终以有关部门规定为准。若这部分房产将来不可对外出售则评估结果需要做相应调整。

(五)中交石家庄房地产开发有限公司特别事项说明

1.根据被评估单位提供的资料，2014年1月8日，河北中国大酒店与被评估单位签订了《委托代建协议》，被评估单位为河北中国大酒店代建管理“河北中国大酒店改造工程”写字楼项目。双方于同期签订《关于河北中国大酒店改造工程工程建设资金使用管理协议》以下简称《资金使用管理协议》，协议约定，河北中国大酒店向被评估单位提供2亿元代建资金。在《资金使用管理协议》履行期间，被评估单位陆续还款，截止2017年8月10日，尚欠部分借款未能偿还。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年 8 月，河北中国大酒店向石家庄市中级人民法院提起诉讼，要求被评估单位偿还借款本金 67589038.54 元，并要求支付利息。

2017 年 12 月 1 日，河北中国大酒店与被评估单位达成《合作补充协议》，河北中国大酒店撤回诉讼。《合作补充协议》约定，被评估单位分两期偿还剩余借款 65111701.25 元，第一期在协议签订的 5 个工作日内偿付，第二期在河北中国大酒店完成协议中第 4 条约定的被评估单位开发的“中交财富中心” 南侧规划道路上 28 户平房拆迁并通过净地验收后的 5 个工作日内付清剩余尾款。第一期欠款 5000 万元被评估单位在协议约定的期限内已支付，被评估单位认为“中交财富中心”未经净地验收，导致土地实用面积减少，项目绿化面积不达标、影响园林验收，使整体项目迟延取得《竣工验收备案证》，给其土地使用权行驶造成障碍，故拒绝向其支付剩余款项。

2018 年 7 月，河北中国大酒店向石家庄市中级人民法院提起诉讼请求，石家庄市中级人民法院于 2018 年 9 月 14 日作出判决，被评估单位自判决之日起十日内偿还河北中国大酒店借款 15111701.25 元及利息（自 2018 年 5 月 12 日起至全部款项偿清日止，按照年利率 6% 的标准计付）。被评估单位对此不服，已提起上诉。截止评估报告日，尚未有上诉结果。

截至评估基准日，被评估单位应付给河北中国大酒店的 15,111,701.25 元在其他应付款中核算，该笔应付款产生的利息（自 2018 年 5 月 12 日起至全部款项偿清日止，按照年利率 6%的标准计付）及诉讼费用 352,744.37 元在预计负债中核算。本次评估按照经核实后的账面价值确认相应负债的评估值。

2.截至评估报告出具日中交石家庄房地产开发有限公司存在担保事项，主要是为中交石家庄实业有限公司、石家庄亿思特进出口贸易有限公司做贷款担保，担保金额分别为 69,900.00 万元、592.00 万元，担保起始日分别为 2018 年 3 月 28 日、2018 年 5 月，担保截止至中交石家庄实业有限公司、石家庄亿思特进出口贸易有限公司拿到房产证并到银行办理完抵押他项权利证。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证;

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用;

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

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 12 月 5 日。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为报告签字盖章页）

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十二月五日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件;

附件二、被评估单位专项审计报告;

附件三、委托人和被评估单位营业执照;

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件五、委托人和被评估单位的承诺函;

附件六、签名资产评估师的承诺函;

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件;

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件;

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件;

附件十一、资产评估委托合同。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号: 103059716

# 营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码 91110000710934369E

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 中国交通建设股份有限公司 |
| 类　　型 | 其他股份有限公司(上市) |
| 住　　所 | 北京市西城区德胜门外大街85号 |
| 法定代表人 | 刘起涛 |
| 注册资本 | 1617473.5425万元 |
| 成立日期 | 2006年10月08日 |
| 营业期限 | 2006年10月08日至 长期 |
| 经营范围 | 对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；港口、航道、公路、桥梁的建设项目总承包；工程技术研究、咨询；工程设计、勘察、施工、监理以及相关成套设备和材料的采购、供应、安装；工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政的建设工程总承包；各种专业船舶的建造总承包；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程的有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；进出口业务；国际技术合作与交流；物流业、运输业、酒店业、旅游业的投资与管理；地铁运输、地铁车辆、地铁设备的设计、安装、修理、技术开发。(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。) |

此件仅限于 资产评估报告 使用
有效期 2019年 9月 30日止。

在线扫码获取详细信息

登记机关

北京市工商行政管理局

2017年 05月 02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。

企业信用信息公示系统网址： qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号：104920145

# 营业执照

（副 本） (2-2)

统一社会信用代码 91110101738240545D

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 北京联合置业有限公司 |
| 类　　型 | 有限责任公司(法人独资) |
| 住　　所 | 北京市东城区春秀路9号7号楼2层202室 |
| 法定代表人 | 马昌 |
| 注册资本 | 61994.5841万元 |
| 成立日期 | 2002年06月18日 |
| 营业期限 | 2002年06月18日 至 2022年06月17日 |
| 经营范围 | 房地产开发；项目投资；投资管理；资产管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；企业策划；技术推广服务；销售自行开发的商品房、建筑材料。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。） |

北京联合置业有限公司 BEIJING UNITED DEVELOPMENT CO., LTD.

在线扫码获取详细信息

登记机关 北京市工商行政管理局东城分局

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。

2018年 09月 30日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 中国交通建设股份有限公司

## 承　诺　函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因中国交通建设股份有限公司拟转让所持北京联合置业有限公司股权事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的北京联合置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

三、 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

四、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人名称(印章)：中国交通建设股份有限公司

法定代表人（签字）

2018 年　　月　　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 北京联合置业有限公司

## 承　诺　函

北京中企华资产评估有限责任公司:

因中国交通建设股份有限公司拟转让所持北京联合置业有限公司股权事宜，中国交通建设股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的北京联合置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任:

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准;

二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示;

三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理;

四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏;

五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效;

六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整;

七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;

八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位名称(印章): 北京联合置业有限公司

法定代表人 (签字)

2018 年　　月　　日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估师承诺函

中国交通建设股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让所持北京联合置业有限公司股权项目所涉及的北京联合置业有限公司股东全部权益价值，以2018年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的执业资格；

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；

四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；

五、充分考虑了影响评估价值的因素；

六、评估结论合理；

七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师
38020005

资产评估师：

资产评估师
11140114

2018年12月5日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估
# 资格证书
（副本）

批准文号：京财企【2006】2553号

批准机关：北京市财政局

证书编号：1100201100

发证时间：2006年11月17日

| | |
|---|---|
| 机构名称 | 北京中企华资产评估有限责任公司 |
| 首席合伙人（法定代表人、分支机构负责人） | 权忠光 |

**资产评估范围：**

单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务。

序列号：00010618

中华人民共和国财政部印制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26 号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

# 北 京 市 财 政 局

2017-0070 号

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、北京中企华资产评估有限责任公司

2、北京亚太联华资产评估有限公司

3、中建银（北京）资产评估有限公司

4、中林促资产评估（北京）有限公司

5、北京德通资产评估有限责任公司

6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

北京市财政局

2017年11月15日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 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 北京中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号　证书编号：0100011004　发证时间：二〇〇九年十二月一日

中国证券监督管理委员会

中国证券监督管理委员会

中国证券监督管理委员会

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号:103051715

# 营业执照

(副 本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101633784423X

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 北京中企华资产评估有限责任公司 |
| 类　　型 | 有限责任公司(自然人投资或控股) |
| 住　　所 | 北京市东城区青龙胡同35号 |
| 法定代表人 | 权忠光 |
| 注册资本 | 1000万元 |
| 成立日期 | 1996年12月16日 |
| 营业期限 | 1996年12月16日 至 2046年12月15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；探矿权和采矿权评估；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事产权经纪业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局东城分局

2017 年 03 月 31 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。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估师职业资格证书
# 登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：何哲



性别：男

登记编号：38020005

单位名称：北京中企华资产评估有限责任公司

初次登记时间：2002-09-28

年检信息：通过

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2016年12月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估师职业资格证书
# 登 记 卡

## （评估机构人员）



姓名：赵亮

性别：女

登记编号：11140114

单位名称：北京中企华资产评估有限责任公司

初次登记时间：2014-11-05

年检信息：通过（2018-03-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年4月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表1

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币万元

| 项　　目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 1 | 67,494.82 | 67,494.82 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 45,432.14 | 68,687.11 | 23,254.97 | 51.19 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 39,075.46 | 62,488.10 | 23,412.64 | 59.92 |
| 投资性房地产 | 4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 5 | 110.13 | 174.02 | 63.89 | 58.01 |
| 在建工程 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 8 | 20.33 | 67.92 | 47.59 | 234.09 |
| 其中：土地使用权 | 9 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他非流动资产 | 10 | 6,226.22 | 5,957.07 | -269.15 | -4.32 |
| 资产总计 | 11 | 112,926.96 | 136,181.93 | 23,254.97 | 20.59 |
| 流动负债 | 12 | 49,508.52 | 49,508.52 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 13 | 38.79 | 38.79 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 14 | 49,547.31 | 49,547.31 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 15 | 63,379.65 | 86,634.62 | 23,254.97 | 36.69 |

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表2

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 一、流动资产合计 | **674,948,178.83** | **674,948,178.83** | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 货币资金 | 158,160,660.63 | 158,160,660.63 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 交易性金融资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4 | 应收票据 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 5 | 应收账款合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 6 | 减：坏帐准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 7 | 应收帐款净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 8 | 预付款项 | 224,990.25 | 224,990.25 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 应收利息 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 10 | 应收股利 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 11 | 其他应收款合计 | 516,562,527.95 | 516,562,527.95 | 0.00 | 0.00 |
| 12 | 减：坏帐准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 13 | 其他应收款净额 | 516,562,527.95 | 516,562,527.95 | 0.00 | 0.00 |
| 14 | 存货合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 15 | 减：存货跌价准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 16 | 存货净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 17 | 一年内到期的非流动资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 18 | 其他流动资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 19 | 二、非流动资产合计 | **454,321,464.93** | **686,871,103.46** | 232,549,638.53 | 51.19 |
| 20 | 可供出售金融资产 | 45,000,000.00 | 42,308,504.01 | -2,691,495.99 | -5.98 |
| 21 | 持有至到期投资合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 22 | 减：持有至到期投资减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表2

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 23 | 持有至到期投资净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 24 | 长期应收款 | 17,262,200.00 | 17,262,200.00 | 0.00 | 0.00 |
| 25 | 长期股权投资合计 | 390,754,632.50 | 624,880,998.44 | 234,126,365.94 | 59.92 |
| 26 | 减：长期股权投资减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 27 | 长期股权投资净额 | 390,754,632.50 | 624,880,998.44 | 234,126,365.94 | 59.92 |
| 28 | 投资性房地产合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 29 | 减：投资性房地产减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 30 | 投资性房地产净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 31 | 固定资产原值 | 3,381,647.26 | 2,409,900.00 | -971,747.26 | -28.74 |
| 32 | 其中：建筑物类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 33 | 设 备 类 | 3,381,647.26 | 2,409,900.00 | -971,747.26 | -28.74 |
| 34 | 土 地 类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 35 | 减：累计折旧 | 2,280,348.28 | 669,744.00 | -1,610,604.28 | -70.63 |
| 36 | 固定资产净值 | 1,101,298.98 | 1,740,156.00 | 638,857.02 | 58.01 |
| 37 | 其中：建筑物类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 38 | 设 备 类 | 1,101,298.98 | 1,740,156.00 | 638,857.02 | 58.01 |
| 39 | 土 地 类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 40 | 减：固定资产减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 41 | 固定资产净额 | 1,101,298.98 | 1,740,156.00 | 638,857.02 | 58.01 |
| 42 | 在建工程 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 43 | 工程物资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 44 | 固定资产清理 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 45 | 生产性生物资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表2

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 46 | 油气资产合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 47 | 减：油气资产减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 48 | 油气资产净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 49 | 无形资产合计 | 203,333.45 | 679,245.00 | 475,911.55 | 234.05 |
| 50 | 其中：土地使用权 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 51 | 减：无形资产减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 52 | 无形资产净额 | 203,333.45 | 679,245.00 | 475,911.55 | 234.05 |
| 53 | 开发支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 54 | 商誉 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 55 | 长期待摊费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 56 | 递延所得税资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 57 | 其他非流动资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 58 | 三、资产总计 | **1,129,269,643.76** | **1,361,819,282.29** | 232,549,638.53 | 20.59 |
| 59 | 四、流动负债合计 | **495,085,156.46** | **495,085,156.46** | 0.00 | 0.00 |
| 60 | 短期借款 | 351,000,000.00 | 351,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 61 | 交易性金融负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 62 | 应付票据 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 63 | 应付账款 | 2,583,966.88 | 2,583,966.88 | 0.00 | 0.00 |
| 64 | 预收款项 | 5,400,000.00 | 5,400,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 65 | 应付职工薪酬 | 10,769,178.16 | 10,769,178.16 | 0.00 | 0.00 |
| 66 | 应交税费 | 994,629.81 | 994,629.81 | 0.00 | 0.00 |
| 67 | 应付利息 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 68 | 应付股利 | 118,098,452.16 | 118,098,452.16 | 0.00 | 0.00 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表2

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 69 | 其他应付款 | 6,238,929.45 | 6,238,929.45 | 0.00 | 0.00 |
| 70 | 一年内到期的非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 71 | 其他流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 72 | 五、非流动负债合计 | **387,860.37** | **387,860.37** | 0.00 | 0.00 |
| 73 | 长期借款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 74 | 应付债券 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 75 | 长期应付款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 76 | 专项应付款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 77 | 预计负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 78 | 递延所得税负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 79 | 其他非流动负债 | 387,860.37 | 387,860.37 | 0.00 | 0.00 |
| 80 | 六、负债总计 | **495,473,016.83** | **495,473,016.83** | 0.00 | 0.00 |
| 81 | 七、净资产（所有者权益） | **633,796,626.93** | **866,346,265.46** | 232,549,638.53 | 36.69 |

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表3

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-1 | 货币资金 | 158,160,660.63 | 158,160,660.63 | 0.00 | 0.00 |
| 3-2 | 交易性金融资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 3-3 | 应收票据 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 3-4 | 应收账款合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 减：坏帐准备 | 0.00 | | 0.00 | |
| | 应收帐款净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 3-5 | 预付款项 | 224,990.25 | 224,990.25 | 0.00 | 0.00 |
| 3-6 | 应收利息 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 3-7 | 应收股利 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 3-8 | 其他应收款合计 | 516,562,527.95 | 516,562,527.95 | 0.00 | 0.00 |
| | 减：坏帐准备 | 0.00 | | 0.00 | |
| | 其他应收款净额 | 516,562,527.95 | 516,562,527.95 | 0.00 | 0.00 |
| 3-9 | 存货合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 减：存货跌价准备 | 0.00 | | 0.00 | |
| | 存货净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 3-10 | 一年内到期的非流动资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 3-11 | 其他流动资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动资产合计 | | 674,948,178.83 | 674,948,178.83 | 0.00 | 0.00 |

评估人员：曹雪莲



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表3-1

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3-1-1 | 现金 | 2,655.67 | 2,655.67 | 0.00 | 0.00 | |
| 3-1-2 | 银行存款 | 158,158,004.96 | 158,158,004.96 | 0.00 | 0.00 | |
| 3-1-3 | 其他货币资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　计 | | 158,160,660.63 | 158,160,660.63 | 0.00 | 0.00 | |

评估人员：曹雪莲

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表3-1-1

被评估单位：北京联合置业有限公司

| 序号 | 存放部门（单位） | 币种 | 审计前账面价值 | 审计调整 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 财务部 | 人民币 | 2,655.67 | | 2,655.67 | 2,655.67 | 0.00 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | 2,655.67 | - | 2,655.67 | 2,655.67 | 0.00 | |

被评估单位填表人：李叶明　　评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表3-1-2

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 开户银行 | 账号 | 币种 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建设银行北京东四支行 | 11001007400059288888 | 人民币 | 977,031.96 | 977,031.96 | 0.00 | |
| 2 | 建设银行北京东四支行POS机户 | 4532420129275011 | 人民币 | 5,424.00 | 5,424.00 | 0.00 | |
| 3 | 交通银行北京德胜门支行 | 110060211018010038675 | 人民币 | 318,495.87 | 318,495.87 | 0.00 | |
| 4 | 中交财务有限公司活期户 | 01-10-000011-01 | 人民币 | 1,341,401.42 | 1,341,401.42 | 0.00 | |
| 5 | 中交财务有限公司通知户 | 01-30-000011-01 | 人民币 | 155,168,660.13 | 155,168,660.13 | 0.00 | |
| 6 | 北京结算中心账户 | 11006059301801000 4325 | 人民币 | 346,991.58 | 346,991.58 | 0.00 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 158,158,004.96 | 158,158,004.96 | 0.00 | |

被评估单位填表人：李叶明

评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 预付款项评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表3-5

被评估单位：北京联合置业有限公司

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 | 账龄（月） | 币种 | 账面价值 | 计提减值准备 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中国石化销售有限公司北京石油分公司 | 燃油款 | 2018/4/16 | 5.00 | 人民币 | 52,482.27 | - | 52,482.27 | 0.00 | |
| 2 | 香河汉迪克家具有限公司 | 垫付惠新办公家具 | 2018/2/27 | 7.00 | 人民币 | 62,338.00 | - | 62,338.00 | 0.00 | |
| 3 | 秦皇岛市迎华商贸有限公司 | 垫付惠新办公家具 | 2018/2/27 | 7.00 | 人民币 | 89,200.00 | - | 89,200.00 | 0.00 | |
| 4 | 广东和顺物业管理有限公司广晟国际大厦分部 | 广州办事处物业费未收发票 | 2018/9/28 | 0.00 | 人民币 | 8,224.00 | - | 8,224.00 | 0.00 | |
| 5 | 中国联合网络通信有限公司 | 网费电话费未收发票 | 2018/9/17 | 0.00 | 人民币 | 12,745.98 | - | 12,745.98 | 0.00 | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 预付款项合计 | | | | | | 224,990.25 | 0.00 | 224,990.25 | | |
| 减：预付款项坏账准备 | | | | | | 0.00 | | 0.00 | | |
| 预付款项净额 | | | | | | 224,990.25 | | 224,990.25 | 0.00 | |

被评估单位填表人：李叶明

评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表3-8

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位名称（结算对象） | 业务内容 | 最后一次变动日期 | 账龄（月） | 币种 | 审计前账面价值 | | | | | | | 审计前计提坏账准备 | | | 审计调整 | | 账面价值 | 坏账准备 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 1年以内 | 1年-2年 | 2年-3年 | 3年-4年 | 4年-5年 | 5年以上 | 小计 | 账龄计提 | 个别计提 | 合计 | 账面价值 | 坏账准备 | | | | | |
| 1 | 中国交通建设股份有限公司 | 代垫款 | 2018/09 | 30.00 | 人民币 | 6,426,819.77 | | 33,038,396.40 | | | | 39,465,216.17 | | | | | | 39,465,216.17 | - | 39,465,216.17 | 0.00 | |
| 2 | 中国交通建设股份有限公司 | 暂新项目托管费收入 | 2018/09 | 1.00 | 人民币 | | | | | | | | | | | 7,000,000.00 | | 7,000,000.00 | - | 7,000,000.00 | 0.00 | |
| 3 | 中交(杭州)投资有限公司 | 单位借款 | 2018/01 | 10.00 | 人民币 | 138,974,597.85 | | | | | | 138,974,597.85 | | | | | | 138,974,597.85 | - | 138,974,597.85 | 0.00 | |
| 4 | 中交地产青岛城阳置业有限公司 | 单位借款 | 2018/06 | 28.00 | 人民币 | | | 253,500,000.00 | | | | 253,500,000.00 | | | | | | 253,500,000.00 | - | 253,500,000.00 | 0.00 | |
| 5 | 中交海外房地产有限公司 | 代垫款 | 2018/09 | 7.00 | 人民币 | 128,159.19 | | | | | | 128,159.19 | | | | | | 128,159.19 | - | 128,159.19 | 0.00 | |
| 6 | 中国路桥工程有限责任公司（本部机关） | 代垫款 | 2018/09 | 9.00 | 人民币 | 86,470.16 | | | | | | 86,470.16 | | | | | | 86,470.16 | - | 86,470.16 | 0.00 | |
| | 集团内部单位小计 | | | | | 145,616,046.97 | - | 286,538,396.40 | - | - | - | 432,154,443.37 | - | - | - | 7,000,000.00 | - | 439,154,443.37 | | 439,154,443.37 | 0.00 | |
| 7 | 绿城房地产集团有限公司 | 代垫款 | 2018/09 | 24.00 | 人民币 | 49,514.06 | | | | | | 49,514.06 | 143.68 | | 143.68 | | -143.68 | 49,514.06 | - | 49,514.06 | 0.00 | |
| 8 | 北京华轩置地房地产经纪有限公司 | 押金 | 2013/07 | 63.00 | 人民币 | | | | | 136,007.40 | | 136,007.40 | 816.04 | | 816.04 | | -816.04 | 136,007.40 | - | 136,007.40 | 0.00 | |
| 9 | 北京碧桂投资有限责任公司 | 押金 | 2018/04 | 12.00 | 人民币 | 446,331.03 | | | 629,774.28 | | | 1,076,105.31 | 6,456.63 | | 6,456.63 | | -6,456.63 | 1,076,105.31 | - | 1,076,105.31 | 0.00 | |
| 10 | 北京金融街物业管理有限责任公司 | 押金 | 2018/03 | 12.00 | 人民币 | 39,568.74 | | | 23,520.05 | | | 63,088.79 | 378.53 | | 378.53 | | -378.53 | 63,088.79 | - | 63,088.79 | 0.00 | |
| 11 | 杭州市余杭区房地产管理处 | 其他保证金 | 2017/12 | 10.00 | 人民币 | | | 1,799,992.02 | | | | 1,799,992.02 | 10,799.95 | | 10,799.95 | | -10,799.95 | 1,799,992.02 | - | 1,799,992.02 | 0.00 | |
| 12 | 广州公共资源交易中心 | 投标保证金 | 2018/07 | 2.00 | 人民币 | 73,970,000.00 | | | | | | 73,970,000.00 | | | | | | 73,970,000.00 | - | 73,970,000.00 | 0.00 | |
| 13 | 赛尔数维(北京)科技有限公司 | 履约保证金 | 2017/12 | 10.00 | 人民币 | 175,857.00 | | | | | | 175,857.00 | 1,055.14 | | 1,055.14 | | -1,055.14 | 175,857.00 | - | 175,857.00 | 0.00 | |
| 14 | 王竞 | 备用金 | 2018/08 | 1.00 | 人民币 | 20,000.00 | | | | | | 20,000.00 | | | - | | | 20,000.00 | - | 20,000.00 | 0.00 | |
| 15 | 石强 | 备用金 | 2018/09 | 1.00 | 人民币 | 20,000.00 | | | | | | 20,000.00 | | | | | | 20,000.00 | - | 20,000.00 | 0.00 | |
| 16 | 陈淮水 | 履约保证金 | 2018/09 | 1.00 | 人民币 | 97,520.00 | | | | | | 97,520.00 | | | - | | | 97,520.00 | - | 97,520.00 | 0.00 | |
| | 集团外部单位小计 | | | | | 74,818,790.83 | - | 1,799,992.02 | 653,294.33 | 136,007.40 | - | 77,408,084.58 | 19,649.97 | - | 19,649.97 | - | -19,649.97 | 77,408,084.58 | - | 77,408,084.58 | 0.00 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他应收款合计 | | | | | | 220,434,837.80 | - | 288,338,388.42 | 653,294.33 | 136,007.40 | - | 509,562,527.95 | | | 19,649.97 | 7,000,000.00 | -19,649.97 | 516,562,527.95 | - | 516,562,527.95 | 0.00 | |
| 减：坏账准备 | | | | | | | | | | | | | | | | -19,649.97 | | | | | | |
| 减：评估风险损失 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | - | | |
| 其他应收款净额 | | | | | | | | | | | | 509,562,527.95 | | | | 7,019,649.97 | | 516,562,527.95 | | 516,562,527.95 | 0.00 | |

被评估单位填表人：李叶明

填表日期：2018年10月24日

评估人员：曹雪莲



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表4

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-1 | 可供出售金融资产 | 45,000,000.00 | 42,308,504.01 | -2,691,495.99 | -5.98 |
| 4-2 | 持有至到期投资合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 减：持有至到期投资减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 持有至到期投资净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-3 | 长期应收款 | 17,262,200.00 | 17,262,200.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4-4 | 长期股权投资合计 | 390,754,632.50 | 624,880,998.44 | 234,126,365.94 | 59.92 |
| | 减：长期股权投资减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 长期股权投资净额 | 390,754,632.50 | 624,880,998.44 | 234,126,365.94 | 59.92 |
| 4-5 | 投资性房地产合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 减：投资性房地产减值准备 | 0.00 | | 0.00 | |
| | 投资性房地产净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-6 | 固定资产原值 | 3,381,647.26 | 2,409,900.00 | -971,747.26 | -28.74 |
| | 其中：建筑物类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 设 备 类 | 3,381,647.26 | 2,409,900.00 | -971,747.26 | -28.74 |
| | 土 地 类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 减：累计折旧 | 2,280,348.28 | 669,744.00 | -1,610,604.28 | -70.63 |
| | 固定资产净值 | 1,101,298.98 | 1,740,156.00 | 638,857.02 | 58.01 |
| | 其中：建筑物类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 设 备 类 | 1,101,298.98 | 1,740,156.00 | 638,857.02 | 58.01 |
| | 土 地 类 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 减：固定资产减值准备 | 0.00 | | 0.00 | |
| | 固定资产净额 | 1,101,298.98 | 1,740,156.00 | 638,857.02 | 58.01 |
| 4-7 | 在建工程 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-8 | 工程物资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-9 | 固定资产清理 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-10 | 生产性生物资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-11 | 油气资产合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 减：油气资产减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 油气资产净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-12 | 无形资产合计 | 203,333.45 | 679,245.00 | 475,911.55 | 234.05 |
| | 其中：土地使用权 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 减：无形资产减值准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | 无形资产净额 | 203,333.45 | 679,245.00 | 475,911.55 | 234.05 |
| 4-13 | 开发支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-14 | 商誉 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-15 | 长期待摊费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-16 | 递延所得税资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-17 | 其他非流动资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 454,321,464.93 | 686,871,103.46 | 232,549,638.53 | 51.19 |

评估人员：曹雪莲



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 可供出售金融资产评估汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表4-1

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-1-1 | 可供出售金融资产-股票投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-1-2 | 可供出售金融资产-债券投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-1-3 | 可供出售金融资产-其他投资 | 45,000,000.00 | 42,308,504.01 | -2,691,495.99 | -5.98 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 45,000,000.00 | 42,308,504.01 | -2,691,495.99 | -5.98 |

评估人员：曹雪莲



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 可供出售金融资产—其他投资评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表4-1-3

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称 | 金融资产名称 | 投资日期 | 持有数量 | 成本 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中交高新科技产业发展有限公司 | 股权投资 | 2014/9/28 | 15% | 45,000,000.00 | 45,000,000.00 | 42,308,504.01 | -5.98 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | 0.00 | | | |
| 合　计 | | | | | | 45,000,000.00 | 42,308,504.01 | -5.98 | |
| 减：减值准备 | | | | | | 0.00 | | | |
| 净　额 | | | | | | 45,000,000.00 | 42,308,504.01 | -5.98 | |

被评估单位填表人：李叶明　　评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 长期应收款评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表4-3

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位名称（结算对象） | 业务内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 宜昌中建天诚房地产开发有限公司 | 债权投资 | 2014/6/9 | 17,262,200.00 | 17,262,200.00 | 0.00 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 长期应收款合计 | | | | 17,262,200.00 | 17,262,200.00 | 0.00 | |
| 减：长期应收款坏账准备 | | | | 0.00 | | | |
| 长期应收款净额 | | | | 17,262,200.00 | 17,262,200.00 | 0.00 | |

被评估单位填表人：李叶明　　评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 长期股权投资评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表4-4

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 协议投资期限 | 持股比例（%） | 是否控股 | 核算方法 | 投资成本 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中交地产青岛城阳置业有限公司 | 2011/6/7 | 10年 | 100.00 | 是 | 成本法 | 50,000,000.00 | 36,849,196.50 | 24,070,982.19 | -34.68 | |
| 2 | 中交（杭州）投资有限公司 | 2014/4/25 | 长期 | 100.00 | 是 | 成本法 | 175,000,000.00 | 175,000,000.00 | 268,040,642.17 | 53.17 | |
| 3 | 中交石家庄房地产开发有限公司 | 2013/1/21 | 50年 | 51.00 | 是 | 成本法 | 233,141,400.00 | 178,905,436.00 | 332,769,374.08 | 86.00 | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 长期股权投资合计 | | | | | | | | 390,754,632.50 | 624,880,998.44 | 59.92 | |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | | | | | 0.00 | | | |
| 长期股权投资净额 | | | | | | | | 390,754,632.50 | 624,880,998.44 | 59.92 | |

被评估单位填表人：李叶明　　评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表4-6

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 计提减值准备金额 | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原值 | 净值 | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| | 房屋建筑物类合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-6-1 | 固定资产-房屋建筑物 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-6-2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-6-3 | 固定资产-管道及沟槽 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | 设备类合计 | 3,381,647.26 | 1,101,298.98 | 0.00 | 2,409,900.00 | 1,740,156.00 | -971,747.26 | 638,857.02 | -28.74 | 58.01 |
| 4-6-4 | 固定资产-机器设备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 4-6-5 | 固定资产-车辆 | 2,369,270.03 | 803,647.04 | 0.00 | 1,804,600.00 | 1,419,723.00 | -564,670.03 | 616,075.96 | -23.83 | 76.66 |
| 4-6-6 | 固定资产-电子设备 | 1,012,377.23 | 297,651.94 | 0.00 | 605,300.00 | 320,433.00 | -407,077.23 | 22,781.06 | -40.21 | 7.65 |
| | | | | | | | | | | |
| 4-6-7 | 固定资产—土地 | | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| | | | | | | | | | | |
| 固定资产合计 | | 3,381,647.26 | 1,101,298.98 | 0.00 | 2,409,900.00 | 1,740,156.00 | -971,747.26 | 638,857.02 | -28.74 | 58.01 |
| 减：固定资产减值准备 | | | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 | | |
| 固定资产净额 | | 3,381,647.26 | 1,101,298.98 | | 2,409,900.00 | 1,740,156.00 | -971,747.26 | 638,857.02 | -28.74 | 58.01 |

评估人员：张中根



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表4-6-5

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 资产编号 | 车辆牌号 | 行驶证载权利人 | 车辆名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 所属部门 | 已行驶里程(公里) | 折旧年限 | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | |
| 1 | | 京M85125 | [redacted] | 奥迪小型轿车 | 奥迪牌FV7251FBCBG | 一汽大众汽车有限公司 | 辆 | 1.00 | 2018/02 | 2018/02 | 公司领导 | 10,879.00 | 5 | 383,433.33 | 338,699.27 | 377,700.00 | 96.00 | 362,592.00 | 7.05 | |
| 2 | | 京N00131 | [redacted] | 别克小型普通客车 | 别克牌SGM6531UAAB | 上汽通用(沈阳)北盛汽车有限公 | 辆 | 1.00 | 2016/02 | 2016/02 | 办公室 | 34,397.00 | 5 | 369,200.00 | 178,446.77 | 334,100.00 | 82.00 | 273,962.00 | 53.53 | |
| 3 | | 京N94Q78 | [redacted] | 凯路威小型普通客车 | 凯路威WV2C807H | 上汽大众汽车有限公司 | 辆 | 1.00 | 2017/06 | 2017/06 | 办公室 | 4,256.00 | 5 | 344,854.70 | 258,641.00 | 330,300.00 | 92.00 | 303,876.00 | 17.49 | |
| 4 | | 京NVV882 | [redacted] | 帕萨特小型轿车 | 帕萨特牌SVW7183LJD | 上汽大众汽车有限公司 | 辆 | 1.00 | 2009/04 | 2009/04 | 开发部 | 193,004.00 | 5 | 224,067.00 | - | 43,200.00 | | 43,200.00 | | 10月置换 |
| 5 | | 京HP4358 | [redacted] | 奥迪小型轿车 | 奥迪牌FV7251BBCWG | 一汽大众汽车有限公司 | 辆 | 1.00 | 2014/01 | 2014/01 | 惠新项目 | 56,331.00 | 5 | 417,900.00 | 27,860.00 | 342,600.00 | 68.00 | 232,968.00 | 736.21 | |
| 6 | | 京NCU889 | [redacted] | 帕萨特小型轿车 | 帕萨特牌SVW7183LJD | 上汽大众汽车有限公司 | 辆 | 1.00 | 2009/04 | 2009/04 | 惠新项目 | 101,698.00 | 5 | 224,067.00 | - | 49,200.00 | | 49,200.00 | | 10月置换 |
| 7 | | 京P159E7 | [redacted] | 汉兰达小型普通客车 | 丰田牌GTM6480GSL | 一汽丰田汽车有限公司 | 辆 | 1.00 | 2010/09 | 2010/09 | 惠新项目 | 183,395.00 | 5 | 405,748.00 | - | 327,500.00 | 47.00 | 153,925.00 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 车辆合计 | | | | | | | | | | | | | | 2,369,270.03 | 803,647.04 | 1,804,600.00 | | 1,419,723.00 | 76.66 | |
| 减：车辆减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | 0.00 | | | | | |
| 车辆净额 | | | | | | | | | | | | | | 2,369,270.03 | 803,647.04 | 1,804,600.00 | | 1,419,723.00 | 76.66 | |

被评估单位填表人：李叶明　　评估人员：张中根

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表4-6-6

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 资产编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 存放地点 | 购置日期 | 启用日期 | 折旧年限 | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | |
| 1 | | 数码相机 | canon powershot s80 | 佳能（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2005/10 | 2005/10 | 5 | 5,250.00 | 0.00 | 3,200.00 | 15 | 480.00 | | |
| 2 | | HP扫描仪 | yW69 | 惠普（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2006/07 | 2006/07 | 5 | 2,400.00 | 0.00 | 100.00 | | 100.00 | | |
| 3 | | 支票打印机 | J80 | 冲电气工业株式会社 | 台 | 1.00 | | 2006/09 | 2006/09 | 5 | 2,200.00 | 0.00 | 100.00 | | 100.00 | | |
| 4 | | 复印机 | RICOH | 理光集团 | 台 | 1.00 | | 2007/11 | 2007/11 | 5 | 14,880.00 | 0.00 | 600.00 | | 600.00 | | |
| 5 | | 打印机 | HP5200DT | 惠普（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2008/11 | 2008/11 | 5 | 13,400.00 | 0.00 | 100.00 | | 100.00 | | |
| 6 | | 电脑 | M4000T 7400X3 8400X1 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2009/04 | 2009/04 | 5 | 5,750.00 | 0.00 | 200.00 | | 200.00 | | |
| 7 | | 打印机 | HP2050DN | 惠普（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2009/04 | 2009/04 | 5 | 6,500.00 | 0.00 | 100.00 | | 100.00 | | |
| 8 | | 电脑 | mJf88 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2009/09 | 2009/09 | 5 | 5,700.00 | 0.00 | 200.00 | | 200.00 | | |
| 9 | | 笔记本电脑 | SONY | 索尼(中国)有限公司 | 台 | 1.00 | | 2009/11 | 2009/11 | 5 | 11,190.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 10 | | 台式电脑 | 联想天扬4680 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2010/07 | 2010/07 | 5 | 4,800.00 | 0.00 | 200.00 | | 200.00 | | |
| 11 | | 笔记本电脑 | 联想Thinkpad EDGE E50 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2010/09 | 2010/09 | 5 | 5,850.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 12 | | 笔记本电脑 | 联想Thinkpad E50 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2010/09 | 2010/09 | 5 | 5,850.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 13 | | 笔记本电脑 | 联想Thinkpad E50 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2010/09 | 2010/09 | 5 | 5,850.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 14 | | 联想商用台式机 | Think Centre M8200t | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2011/05 | 2011/05 | 5 | 5,900.00 | 0.00 | 200.00 | | 200.00 | | |
| 15 | | 笔记本电脑 | 联想Thinkpad E420 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2011/07 | 2011/07 | 5 | 6,600.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 16 | | 笔记本电脑 | 联想Thinkpad E420 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2011/07 | 2011/07 | 5 | 6,600.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 17 | | 联想台式机 | Think Centre M6200t | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2011/08 | 2011/08 | 5 | 4,900.00 | 0.00 | 200.00 | | 200.00 | | |
| 18 | | 苹果台式机 | mc309ch | 苹果公司 | 台 | 1.00 | | 2011/10 | 2011/10 | 5 | 9,100.00 | 0.00 | 200.00 | | 200.00 | | |
| 19 | | 联想台式机 | Think Centre M6600d | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/03 | 2012/03 | 5 | 5,120.00 | 0.00 | 200.00 | | 200.00 | | |
| 20 | | epson扫描仪 | V500 | 爱普生（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/07 | 2012/07 | 5 | 3,400.00 | 0.00 | 100.00 | | 100.00 | | |
| 21 | | 笔记本电脑 | thinkpad E530 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/07 | 2012/07 | 5 | 5,950.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 22 | | 笔记本电脑 | thinkpad E530 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/07 | 2012/07 | 5 | 5,950.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 23 | | 笔记本电脑 | thinkpad E 4 2 0 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/07 | 2012/07 | 5 | 5,690.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 24 | | 笔记本电脑 | THINKPAD x220 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/07 | 2012/07 | 5 | 7,870.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 25 | | 笔记本电脑 | thinkpad E430－A64 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/08 | 2012/08 | 5 | 6,100.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 26 | | 佳能传真机 | L390S | 佳能（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/08 | 2012/08 | 5 | 3,650.00 | 0.00 | 100.00 | | 100.00 | | |
| 27 | | 笔记本电脑 | thinkpad E430 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/08 | 2012/08 | 5 | 5,700.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 28 | | 笔记本电脑 | thinkpad E430 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/08 | 2012/08 | 5 | 5,700.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 29 | | 笔记本电脑 | thinkpad E430 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/09 | 2012/09 | 5 | 5,800.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 30 | | 笔记本电脑 | thinkpad E430 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/11 | 2012/11 | 5 | 5,700.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 31 | | 笔记本电脑 | thinkpad E430C | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/12 | 2012/12 | 5 | 5,700.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 32 | | 笔记本电脑 | thinkpad E430C | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2012/12 | 2012/12 | 5 | 5,700.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 33 | | 笔记本电脑 | thinkpad E430C | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/01 | 2013/01 | 5 | 5,650.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 34 | | 笔记本电脑 | thinkpad E430C | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/03 | 2013/03 | 5 | 5,790.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 35 | | 苹果笔记本电脑 | ay95 | 苹果公司 | 台 | 1.00 | | 2013/04 | 2013/04 | 5 | 7,020.00 | 0.00 | 400.00 | | 400.00 | | |
| 36 | | 苹果笔记本电脑 | AIR A1465 | 苹果公司 | 台 | 1.00 | | 2013/07 | 2013/07 | 5 | 7,020.00 | 0.00 | 4,900.00 | 16 | 784.00 | | |
| 37 | | 佳能传真机 | FAX-L390S | 佳能（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/08 | 2013/08 | 5 | 3,900.00 | 0.00 | 2,800.00 | 16 | 448.00 | | |
| 38 | | 惠普打印机 | M451dn | 惠普（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/08 | 2013/08 | 5 | 6,900.00 | 0.00 | 4,800.00 | 16 | 768.00 | | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 资产编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 存放地点 | 购置日期 | 启用日期 | 折旧年限 | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | |
| 39 | | 笔记本电脑 | thinkpad x1 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/09 | 2013/09 | 5 | 8,600.00 | 0.00 | 6,000.00 | 16 | 960.00 | | |
| 40 | | 松下摄像机 | HDC-HS9000GK | 松下电器(中国)有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/11 | 2013/11 | 5 | 7,350.00 | 245.00 | 5,200.00 | 38 | 1,976.00 | 706.53 | |
| 41 | | 索尼照相机 | NEX-7K | 索尼(中国)有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/11 | 2013/11 | 5 | 6,850.00 | 228.14 | 4,800.00 | 38 | 1,824.00 | 699.51 | |
| 42 | | 联想台式电脑 | 扬天t4902v | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/11 | 2013/11 | 5 | 5,180.00 | 172.86 | 3,600.00 | 17 | 612.00 | 254.04 | |
| 43 | | 联想台式电脑 | 扬天t4903v | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/11 | 2013/11 | 5 | 5,180.00 | 172.86 | 3,600.00 | 17 | 612.00 | 254.04 | |
| 44 | | 联想台式电脑 | 扬天t4904v | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2013/11 | 2013/11 | 5 | 5,180.00 | 172.86 | 3,600.00 | 17 | 612.00 | 254.04 | |
| 45 | | 笔记本电脑 | THINKPAD T440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/02 | 2014/02 | 5 | 8,200.00 | 683.15 | 5,800.00 | 18 | 1,044.00 | 52.82 | |
| 46 | | 苹果IMAC一体机 | GJV95 | 苹果公司 | 台 | 1.00 | | 2014/02 | 2014/02 | 5 | 9,300.00 | 775.00 | 6,600.00 | 18 | 1,188.00 | 53.29 | |
| 47 | | 笔记本电脑 | THINKPAD E430C | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/02 | 2014/02 | 5 | 5,600.00 | 466.85 | 4,000.00 | 18 | 720.00 | 54.23 | |
| 48 | | 富士乐施复印机 | DC-2265CPS | 富士施乐（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/05 | 2014/05 | 5 | 22,900.00 | 3,053.16 | 16,000.00 | 31 | 4,960.00 | 62.45 | |
| 49 | | 惠普打印机 | CP5225DN | 惠普（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/05 | 2014/05 | 5 | 13,000.00 | 1,733.16 | 9,100.00 | 18 | 1,638.00 | -5.49 | |
| 50 | | 联想台式电脑 | 扬天4900 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 4,380.00 | 657.00 | 3,100.00 | 19 | 589.00 | -10.35 | |
| 51 | | 联想笔记本电脑 | L440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,300.00 | 795.17 | 3,700.00 | 19 | 703.00 | -11.59 | |
| 52 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 53 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 54 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 55 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 56 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 57 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 58 | | 联想笔记本电脑 | x1 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 8,500.00 | 1,274.83 | 5,900.00 | 19 | 1,121.00 | -12.07 | |
| 59 | | 联想笔记本电脑 | t440p | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 8,900.00 | 1,335.17 | 6,200.00 | 19 | 1,178.00 | -11.77 | |
| 60 | | 佳能相机 | 6D | 佳能（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 19,996.00 | 2,999.23 | 14,000.00 | 48 | 6,720.00 | 124.06 | |
| 61 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 62 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 63 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 64 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 65 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 66 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/06 | 2014/06 | 5 | 5,500.00 | 824.83 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -10.16 | |
| 67 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/08 | 2014/08 | 5 | 5,500.00 | 1,008.17 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -26.50 | |
| 68 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/08 | 2014/08 | 5 | 5,500.00 | 1,008.17 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -26.50 | |
| 69 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/08 | 2014/08 | 5 | 5,500.00 | 1,008.17 | 3,900.00 | 19 | 741.00 | -26.50 | |
| 70 | | 格力空调 | bPZuj58 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1.00 | | 2014/09 | 2014/09 | 5 | 3,399.00 | 679.80 | 2,400.00 | 50 | 1,200.00 | 76.52 | |
| 71 | | 视频会议系统 | JQCg42 | 宝利通公司 | 台 | 1.00 | | 2014/09 | 2014/09 | 5 | 188,826.66 | 37,765.38 | 132,200.00 | 50 | 66,100.00 | 75.03 | |
| 72 | | 联想笔记本电脑 | E440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2015/02 | 2015/02 | 5 | 5,500.00 | 1,558.19 | 3,900.00 | 22 | 858.00 | -44.94 | |
| 73 | | 服务器 | DL388 Gen9 | 惠普（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2015/03 | 2015/03 | 5 | 20,680.00 | 6,203.86 | 14,500.00 | 53 | 7,685.00 | 23.87 | |
| 74 | | 笔记本电脑 | thinkpad-e450 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2015/04 | 2015/04 | 5 | 5,500.00 | 1,741.53 | 3,900.00 | 36 | 1,404.00 | -19.38 | |
| 75 | | 笔记本电脑 | thinkpad e450 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2015/08 | 2015/08 | 5 | 5,600.00 | 2,146.79 | 3,400.00 | 38 | 1,292.00 | -39.82 | |
| 76 | | 笔记本电脑 | thinkpad T440 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2015/08 | 2015/08 | 5 | 7,850.00 | 3,009.29 | 4,800.00 | 38 | 1,824.00 | -39.39 | |
| 77 | | 服务器 | HP DL560 Gen8 | 惠普（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2015/08 | 2015/08 | 5 | 55,500.00 | 21,275.00 | 34,500.00 | 61 | 21,045.00 | -1.08 | |
| 78 | | 笔记本电脑 | thinkpad t450 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/01 | 2016/01 | 5 | 7,588.00 | 3,540.96 | 5,100.00 | 42 | 2,142.00 | -39.51 | |
| 79 | | 笔记本电脑 | thinkpad t450 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/01 | 2016/01 | 5 | 7,588.00 | 3,540.96 | 5,100.00 | 42 | 2,142.00 | -39.51 | |
| 80 | | 笔记本电脑 | thinkpad e450r | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/01 | 2016/01 | 5 | 6,350.00 | 2,963.44 | 4,300.00 | 42 | 1,806.00 | -39.06 | |
| 81 | | 笔记本电脑 | 联想扬天t4900c | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/01 | 2016/01 | 5 | 6,550.00 | 3,056.56 | 4,400.00 | 42 | 1,848.00 | -39.54 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 资产编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 存放地点 | 购置日期 | 启用日期 | 折旧年限 | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | |
| 82 | | 笔记本电脑 | 联想扬天t4900c | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/01 | 2016/01 | 5 | 6,550.00 | 3,056.56 | 4,400.00 | 42 | 1,848.00 | -39.54 | |
| 83 | | 台式电脑 | htoF98 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/03 | 2016/03 | 5 | 5,300.00 | 2,650.10 | 3,700.00 | 44 | 1,628.00 | -38.57 | |
| 84 | | 台式电脑 | htoF98 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/03 | 2016/03 | 5 | 5,300.00 | 2,650.10 | 3,700.00 | 44 | 1,628.00 | -38.57 | |
| 85 | | 台式电脑 | htoF98 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/03 | 2016/03 | 5 | 5,300.00 | 2,650.10 | 3,700.00 | 44 | 1,628.00 | -38.57 | |
| 86 | | 台式电脑 | htoF98 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/03 | 2016/03 | 5 | 5,300.00 | 2,650.10 | 3,700.00 | 44 | 1,628.00 | -38.57 | |
| 87 | | 台式电脑 | htoF98 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/03 | 2016/03 | 5 | 5,300.00 | 2,650.10 | 3,700.00 | 44 | 1,628.00 | -38.57 | |
| 88 | | 台式电脑 | htoF98 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/03 | 2016/03 | 5 | 5,300.00 | 2,650.10 | 3,700.00 | 44 | 1,628.00 | -38.57 | |
| 89 | | 台式电脑 | htoF98 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/03 | 2016/03 | 5 | 5,300.00 | 2,650.10 | 3,700.00 | 44 | 1,628.00 | -38.57 | |
| 90 | | 台式电脑 | htoF98 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/03 | 2016/03 | 5 | 5,300.00 | 2,650.10 | 3,700.00 | 44 | 1,628.00 | -38.57 | |
| 91 | | 笔记本电脑 | 联想THINKPAD E450 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/06 | 2016/06 | 5 | 4,700.85 | 2,585.40 | 3,400.00 | 57 | 1,938.00 | -25.04 | |
| 92 | | 发票打印机 | OKI7000F+ | 冲电气工业株式会社 | 台 | 1.00 | | 2016/06 | 2016/06 | 5 | 2,136.75 | 1,175.28 | 2,100.00 | 57 | 1,197.00 | 1.85 | |
| 93 | | 富士施乐打印机 | DocuPrint CM305DF-S | 富士施乐（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2016/07 | 2016/07 | 5 | 8,273.50 | 4,688.36 | 7,900.00 | 58 | 4,582.00 | -2.27 | |
| 94 | | 台式电脑 | 联想家悦3060I | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/03 | 2017/03 | 5 | 5,914.53 | 4,140.09 | 4,800.00 | 66 | 3,168.00 | -23.48 | |
| 95 | | 台式电脑 | 联想扬天t6900c | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/03 | 2017/03 | 5 | 4,614.53 | 3,230.15 | 3,800.00 | 66 | 2,508.00 | -22.36 | |
| 96 | | 台式电脑 | 联想扬天t6900c | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/03 | 2017/03 | 5 | 4,614.53 | 3,230.15 | 3,800.00 | 66 | 2,508.00 | -22.36 | |
| 97 | | 电脑 | 联想E470C | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/04 | 2017/04 | 5 | 4,658.12 | 3,338.24 | 3,800.00 | 73 | 2,774.00 | -16.90 | |
| 98 | | 电脑 | 联想E470C | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/04 | 2017/04 | 5 | 4,658.12 | 3,338.24 | 3,800.00 | 73 | 2,774.00 | -16.90 | |
| 99 | | 电脑 | 联想-E470s | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/07 | 2017/07 | 5 | 4,658.12 | 3,571.16 | 4,000.00 | 77 | 3,080.00 | -13.75 | |
| 100 | | 电脑 | 联想-E470s | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/07 | 2017/07 | 5 | 4,658.12 | 3,571.16 | 4,000.00 | 77 | 3,080.00 | -13.75 | |
| 101 | | 电脑 | 联想-E470s | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/07 | 2017/07 | 5 | 4,658.12 | 3,571.16 | 4,000.00 | 77 | 3,080.00 | -13.75 | |
| 102 | | 电脑 | 联想-E470 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/11 | 2017/11 | 5 | 4,700.85 | 3,917.35 | 4,200.00 | 82 | 3,444.00 | -12.08 | |
| 103 | | 电脑 | 联想-E470 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2017/11 | 2017/11 | 5 | 4,700.86 | 3,917.36 | 4,200.00 | 82 | 3,444.00 | -12.08 | |
| 104 | | 富士施乐桌面打印机 | CM318Z-S | 富士施乐（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/03 | 2018/03 | 5 | 8,102.56 | 7,292.32 | 8,000.00 | 89 | 7,120.00 | -2.36 | |
| 105 | | 电脑 | 联想E470 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/05 | 2018/05 | 5 | 4,741.38 | 4,642.60 | 4,500.00 | 93 | 4,185.00 | -9.86 | |
| 106 | | 电脑 | 联想E470 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/05 | 2018/05 | 5 | 4,741.38 | 4,642.60 | 4,500.00 | 93 | 4,185.00 | -9.86 | |
| 107 | | 电脑 | 联想E470 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/05 | 2018/05 | 5 | 4,741.38 | 4,642.60 | 4,500.00 | 93 | 4,185.00 | -9.86 | |
| 108 | | 电脑 | 联想E470 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/05 | 2018/05 | 5 | 4,741.38 | 4,642.60 | 4,500.00 | 93 | 4,185.00 | -9.86 | |
| 109 | | 电脑 | 联想E470 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/05 | 2018/05 | 5 | 4,741.38 | 4,642.60 | 4,500.00 | 93 | 4,185.00 | -9.86 | |
| 110 | | 电脑 | 联想E470 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/05 | 2018/05 | 5 | 4,741.38 | 4,642.60 | 4,500.00 | 93 | 4,185.00 | -9.86 | |
| 111 | | 电脑 | 联想T480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/05 | 2018/05 | 5 | 7,672.41 | 7,512.57 | 7,300.00 | 92 | 6,716.00 | -10.60 | |
| 112 | | 联想台式机 | vPTIh45 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/05 | 2018/05 | 5 | 4,224.14 | 4,136.14 | 4,100.00 | 92 | 3,772.00 | -8.80 | |
| 113 | | 电脑 | 联想E480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 114 | | 电脑 | 联想E480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 115 | | 电脑 | 联想E480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 116 | | 电脑 | 联想R480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 117 | | 电脑 | 联想R480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 118 | | 电脑 | 联想M4000 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 119 | | 电脑 | 联想M4000 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 120 | | 电脑 | 联想E480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 121 | | 电脑 | 联想E480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 122 | | 电脑 | 联想E480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 123 | | 电脑 | 联想E480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 124 | | 电脑 | 联想E480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 资产编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 存放地点 | 购置日期 | 启用日期 | 折旧年限 | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | |
| 125 | | 电脑 | 联想E480 | 联想（北京）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 4,741.38 | 4,741.38 | 4,700.00 | 98 | 4,606.00 | -2.86 | |
| 126 | | 惠普多功能一体机 | M452DN | 惠普（中国）有限公司 | 台 | 1.00 | | 2018/08 | 2018/08 | 5 | 5,517.24 | 5,517.24 | 5,500.00 | 98 | 5,390.00 | -2.31 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 电子设备合计 | | | | | | | | | | | 1,012,377.23 | 297,651.94 | 605,300.00 | | 320,433.00 | 7.65 | |
| 减：电子设备减值准备 | | | | | | | | | | | | 0.00 | | | | | |
| 电子设备净额 | | | | | | | | | | | 1,012,377.23 | 297,651.94 | 605,300.00 | | 320,433.00 | 7.65 | |

被评估单位填表人：李叶明　　评估人员：张中根

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 无形资产评估汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表4-12

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-12-1 | 无形资产-土地使用权 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-12-2 | 无形资产-矿业权 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 4-12-3 | 无形资产-其他无形资产 | 203,333.45 | 679,245.00 | 475,911.55 | 234.05 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 无形资产合计 | | 203,333.45 | 679,245.00 | 475,911.55 | 234.05 |
| 其中：土地使用权 | | 0.00 | 0.00 | | |
| 减：无形资产减值准备 | | | | 0.00 | |
| 无形资产净额 | | 203,333.45 | 679,245.00 | 475,911.55 | 234.05 |

评估人员：曹雪莲



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 无形资产—其他无形资产评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表4-12-3

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 无形资产名称和内容 | 取得日期 | 法定/预计使用年限 | 尚可使用年限 | 原始入账价值 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | OA网络办公系统网御入侵检测系统TD3000软件 | 2015/11/12 | 5.00 | 2年 | 108,000.00 | 45,000.00 | 141,509.00 | 96,509.00 | 214.46 | |
| 2 | OA网络办公软件 | 2015/11/12 | 5.00 | 2年 | 380,000.00 | 158,333.45 | 537,736.00 | 379,402.55 | 239.62 | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | | 203,333.45 | 679,245.00 | 475,911.55 | 234.05 | |

被评估单位填表人：李叶明

评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表5

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 5-1 | 短期借款 | 351,000,000.00 | 351,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5-2 | 交易性金融负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 5-3 | 应付票据 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 5-4 | 应付账款 | 2,583,966.88 | 2,583,966.88 | 0.00 | 0.00 |
| 5-5 | 预收款项 | 5,400,000.00 | 5,400,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5-6 | 应付职工薪酬 | 10,769,178.16 | 10,769,178.16 | 0.00 | 0.00 |
| 5-7 | 应交税费 | 994,629.81 | 994,629.81 | 0.00 | 0.00 |
| 5-8 | 应付利息 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 5-9 | 应付股利（应付利润） | 118,098,452.16 | 118,098,452.16 | 0.00 | 0.00 |
| 5-10 | 其他应付款 | 6,238,929.45 | 6,238,929.45 | 0.00 | 0.00 |
| 5-11 | 一年内到期的非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 5-12 | 其他流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动负债合计 | | 495,085,156.46 | 495,085,156.46 | 0.00 | 0.00 |

评估人员：曹雪莲



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 短期借款评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表5-1

被评估单位：北京联合置业有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 放款银行（或机构）名称 | 借款方式 | 发生日期 | 到期日 | 月利率% | 币种 | 账面价值 | 评估价值 | 外币基准日汇率 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中交财务有限公司 | 信用借款 | 2017/12/16 | 2018/12/16 | 0.33 | 人民币 | 351,000,000.00 | 351,000,000.00 | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | | | 351,000,000.00 | 351,000,000.00 | | |

被评估单位填表人：李叶明　　评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 预收账款评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表5-5

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 币种 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 天津新润房地产开发有限公司 | 2018/9/30 | 品牌管理费收入 | 人民币 | 5,400,000.00 | 5,400,000.00 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 5,400,000.00 | 5,400,000.00 | |

被评估单位填表人：李叶明

评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表5-6

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 结算内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 工资、奖金、津贴和补贴 | 2018/9/25 | 9,985,496.37 | 9,985,496.37 | |
| 2 | 医疗保险费 | 2018/9/25 | 112,443.10 | 112,443.10 | |
| 3 | 基本养老保险费 | 2018/9/25 | 261,989.40 | 261,989.40 | |
| 4 | 失业保险费 | 2018/9/25 | 9,008.01 | 9,008.01 | |
| 5 | 工伤保险费 | 2018/9/25 | 4,538.36 | 4,538.36 | |
| 6 | 生育保险费 | 2018/9/25 | 8,995.51 | 8,995.51 | |
| 7 | 工会经费 | 2018/9/28 | 386,707.41 | 386,707.41 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | | 10,769,178.16 | 10,769,178.16 | |

被评估单位填表人：李叶明

评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 应交税费评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表5-7

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 征税机关 | 发生日期 | 税费种类 | 审计前账面价值 | 审计调整 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京市东城区国税局 | 2018/9/28 | 增值税 | 144,961.21 | 674,141.01 | 819,102.22 | 819,102.22 | |
| 2 | 北京市东城区地税局 | 2018/9/28 | 城市维护建设税 | 10,147.28 | 19,454.02 | 29,601.30 | 29,601.30 | |
| 3 | 北京市东城区地税局 | 2018/9/28 | 教育费附加 | 4,348.84 | 8,337.44 | 12,686.28 | 12,686.28 | |
| 4 | 北京市东城区地税局 | 2018/9/25 | 个人所得税 | 124,782.50 | | 124,782.50 | 124,782.50 | |
| 5 | 北京市东城区地税局 | 2018/9/28 | 地方教育费附加 | 2,899.22 | 5,558.29 | 8,457.51 | 8,457.51 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 287,139.05 | 707,490.76 | 994,629.81 | 994,629.81 | |

被评估单位填表人：李叶明

评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 应付股利（应付利润）评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表5-9

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 投资单位名称（股东） | 发生日期 | 利润所属期间 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中交国际（香港）控股有限公司 | 2016/12/30 | 2010年前 | 18,098,452.16 | 18,098,452.16 | |
| 2 | 中国交通建设股份有限公司 | 2018/9/28 | 2018年1-8月 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 118,098,452.16 | 118,098,452.16 | |

被评估单位填表人：李叶明

评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表5-10

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 币种 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 华夏消防工程有限公司 | 2014/05 | 应付其他保证金 | 人民币 | 13,588.00 | 13,588.00 | |
| 2 | 代扣代缴个人款 | 2018/09 | 社会保险Social | 人民币 | 187,898.38 | 187,898.38 | |
| 3 | 代扣代缴个人款 | 2018/09 | 公积金 | 人民币 | 2,518.50 | 2,518.50 | |
| 4 | 计提孙长华个人款 | 2018/09 | 其他 | 人民币 | 42,736.84 | 42,736.84 | |
| 5 | 工会会费 | 2018/09 | 工会经费 | 人民币 | 29,263.99 | 29,263.99 | |
| 6 | 宜昌中建天诚房地产开发有限公司 | 2017/12 | 借款 | 人民币 | 5,664,800.00 | 5,664,800.00 | |
| 7 | 企业年金 | 2018/09 | 企业年金 | 人民币 | 19,175.00 | 19,175.00 | |
| 8 | 个税手续费 | 2018/05 | 个税手续费 | 人民币 | 86,382.69 | 86,382.69 | |
| 9 | 中国铁工建设有限公司 | 2017/07 | 应付其他保证金 | 人民币 | 19,000.00 | 19,000.00 | |
| 10 | 中国铁工建设有限公司 | 2017/06 | 应付其他保证金 | 人民币 | 30,000.00 | 30,000.00 | |
| 11 | 北京西创富卓科技发展有限公司 | 2017/04 | 应付其他保证金 | 人民币 | 566.05 | 566.05 | |
| 12 | 绿城物业服务集团有限公司 | 2017/12 | 应付投标保证金 | 人民币 | 50,000.00 | 50,000.00 | |
| 13 | 浙江南方建设工程有限公司（浙江南方装饰工程有限公司） | 2017/12 | 押金 | 人民币 | 1,000.00 | 1,000.00 | |
| 14 | 深圳市建筑设计研究总院有限公司 | 2018/08 | 应付其他保证金 | 人民币 | 92,000.00 | 92,000.00 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 6,238,929.45 | 6,238,929.45 | |

被评估单位填表人：李叶明

评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 非流动负债评估汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表6

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 6-1 | 长期借款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 6-2 | 应付债券 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 6-3 | 长期应付款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 6-4 | 专项应付款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 6-5 | 预计负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 6-6 | 递延所得税负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 6-7 | 其他非流动负债 | 387,860.37 | 387,860.37 | 0.00 | 0.00 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 非流动负债合计 | | 387,860.37 | 387,860.37 | 0.00 | 0.00 |

评估人员：曹雪莲



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 其他非流动负债评估明细表

评估基准日：2018年09月30日

表6-7

被评估单位：北京联合置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 结算内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 待确认增值税 | 2018/9/30 | 待确认增值税 | 387,860.37 | 387,860.37 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 387,860.37 | 387,860.37 | |

被评估单位填表人：李叶明

评估人员：曹雪莲

填表日期：2018年10月24日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn