

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的
北京万置房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2020）第 021629 号
共 1 册 第 1 册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2020 年 12 月 10 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111020005202001575

资产评估报告名称: 北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号: 中同华评报字(2020)第021629号

资产评估机构名称: 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 徐兴宾(资产评估师)、赵玉玲(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
(一) 评估方法的选择	12
(二) 评估方法简介	13
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

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、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。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的
北京万置房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中同华评报字（2020）第 021629 号

北京万通新发展集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京万置房地产开发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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

评估对象：为北京万置房地产开发有限公司的股东全部权益。

评估范围：为北京万置房地产开发有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。

评估基准日：2020年09月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告以资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

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	28,234.86	107,551.68	79,316.82	280.92
非流动资产	2	1,576.72	12,928.24	11,351.52	719.95
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	286.62	3,396.84	3,110.22	1,085.13
固定资产	5	1,048.57	8,838.72	7,790.15	742.93
在建工程	6				

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
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	241.53	692.68	451.15	186.79
资产总计	10	29,811.58	120,479.92	90,668.34	304.14
流动负债	11	2,485.86	2,485.86	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	2,485.86	2,485.86	-	-
净资产（所有者权益）	14	27,325.72	117,994.06	90,668.34	331.81

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

1. 2020年10月26日，根据北京万置房地产开发有限公司董事会决议（万置董字（2020）第004），北京万置房地产开发有限公司拟向现全体股东分配股利共计11,000.00万元。如果在本次经济行为完成前，被评估单位完成了上述期后股利分配事项，则北京万置房地产开发有限公司股东全部权益评估价值需直接进行调减后，再计算本次经济行为对应的交易价格，其中调减金额应为期后股利分配金额，提请报告使用者予以关注。

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。

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的
北京万置房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文
中同华评报字（2020）第 021629 号

北京万通新发展集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益在2020年09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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为北京万通新发展集团股份有限公司，被评估单位为北京万置房地产开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：北京万通新发展集团股份有限公司（以下简称：“万通发展”或委托人）

统一社会信用代码：91110000633715962Q

企业类型：上市公司（A股）

法定住所：北京市海淀区农大南路1号院9号楼5层501-551

经营场所：北京市朝阳区朝外大街甲6号万通中心写字楼D座4层

法定代表人：王忆会

注册资本：205,400.9302万人民币

经营范围：房地产开发与销售、自有商品房的租赁以及相关的咨询服务。

2. 委托人简介

万通发展（曾用名：北京万通地产股份有限公司、北京万通先锋置业股份有限公

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

司、北京先锋粮农实业股份有限公司)的主营业务为房地产开发与销售、自有商品房的租赁以及相关的咨询服务;公司的主要产品为涉及房地产开发、销售与商业物业运营、房地产金融等多个业务板块,开发经营模式以自主开发、自主销售、自主运营为主。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称:北京万置房地产开发有限公司(以下简称:“万置地产”或被评估单位)

统一社会信用代码:91110000600088878P

企业类型:有限责任公司(中外合作)

法定住所:北京市怀柔区怀北镇西庄村308号4层409室

法定代表人:王新革

注册资本:1200.0000万美元

经营范围:在规划范围内进行房地产的开发、建设、包括公寓及停车场的建设、出租、出售及物业管理。(市场主体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;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2. 企业历史沿革

依据《中华人民共和国中外合作经营企业法》,并经北京市人民政府外经贸京作字[2001]0366号证书批准,北京(庭园)有限公司与北京万通实业股份有限公司在中国北京市共同设立了中外合作企业-北京万置房地产开发有限公司,合作年限20年,于2001年5月22日依法取得《企业法人营业执照》(企作京总字第015871号),各股东出资及出资比例情况如下:

序号	股东名称	出资额(万美元)	出资比例(%)
1	北京万通实业股份有限公司	720.00	60.00
2	北京(庭园)有限公司	480.00	40.00
合计		1,200.00	100.00

2001年11月15日与2001年12月17日,北京万通实业股份有限公司与北京先锋粮农股份有限公司分别签订《股权转让协议》、《股权转让补充协议》,北京万通实业股份有限公司将其持有的北京万置房地产开发有限公司60.00%股权,转让给北京先锋粮农实业股份有限公司;此次股权转让后各股东出资及出资比例情况如下:

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	北京先锋粮农实业股份有限公司	720.00	60.00
2	北京（庭园）有限公司	480.00	40.00
合计		1,200.00	100.00

2004年5月18日，北京先锋粮农实业股份有限公司名称变更为北京万通先锋置业股份有限公司；2007年10月20日，北京万通先锋置业股份有限公司名称变更为北京万通地产股份有限公司；2020年11月4日，北京万通地产股份有限公司名称变更为北京万通新发展集团股份有限公司。历次变更后，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	北京万通新发展集团股份有限公司	720.00	60.00
2	北京（庭园）有限公司	480.00	40.00
合计		1,200.00	100.00

3. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年9月30日
资产总额	26,371.79	27,695.57	28,669.16	29,811.58
负债总额	3,782.87	2,716.62	2,309.33	2,485.86
净资产	22,588.91	24,978.95	26,359.83	27,325.72
项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
营业收入	2,170.55	5,520.17	4,452.79	2,727.54
利润总额	-454.71	2,652.13	1,947.59	1,237.85
净利润	-1,649.60	2,390.04	1,380.88	965.89

以上各年财务数据已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了普华永道中大北京审字（2018）第0017号、普华永道中天审字（2019）第21983号、普华永道中天审字（2020）第24314号、中兴财光华审专字（2020）第213132号，均为无保留意见审计报告。

4. 适用税种及税率情况

税种	税率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税	5%-6%	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）
城市维护建设税	5%	缴纳的增值税

税种	税率	税基
教育费附加	3%	缴纳的增值税
地方教育费附加	2%	缴纳的增值税
土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的应纳税增值额
房产税	12%	房产租赁收入

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位股东，持有被评估单位60.00%股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》，委托人拟转让其持有被评估单位的股权，需对被评估单位股东全部权益进行评估。本次评估目的是反映万置地产股东全部权益于评估基准日的市场价值，并为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是万置地产的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是万置地产的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	282,348,611.88
2	货币资金	133,434,348.49
3	其他应收款	197,287.38
4	存货	148,621,219.89
5	其他流动资产	95,756.12
6	二、非流动资产合计	15,767,165.94
7	投资性房地产	2,866,223.15
8	固定资产	10,485,746.73
9	其中：建筑物类	10,266,523.41
10	设备类	219,223.32
11	长期待摊费用	980,983.29
12	递延所得税资产	1,434,212.77
13	三、资产总计	298,115,777.81

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	科目名称	账面价值
14	四、流动负债合计	24,858,615.18
15	应付账款	105,682.67
16	预收款项	3,911,444.92
17	应付职工薪酬	5,360,061.65
18	应交税费	2,909,949.66
19	其他应付款	12,571,476.28
20	五、负债合计	24,858,615.18
21	六、净资产（所有者权益）	273,257,162.63

上述资产与负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中兴财光华审专字（2020）第 213132 号）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括存货-开发产品、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物以及固定资产-电子设备。主要资产的类型及特点如下：

1. 存货-开发产品

纳入评估范围的存货-开发产品为万置地产开发建设的新城国际一期、二期、三期部分房地产，分别于 2003 年、2007 年、2008 年完成竣工验收，新城国际项目位于朝阳区朝外大街 6 号，开发业态地上为公寓、商住楼，地下主要为车库、人防工事。

纳入评估范围具体资产包括：一期车位 184 个，建筑面积合计 6,957.47m²；一期会所 4 套，建筑面积合计 5,756.33 m²；二期车位 2 个，建筑面积合计 102.02 m²；三期车位 75 个，建筑面积合计 3,054.65 m²；三期底商 4 套，建筑面积合计 376.10 m²；三期公寓 72 套，建筑面积合计 14,152.54 m²。详见下表：

序号	项目	权证编号						数量 (个/套)	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)
		国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	预售许可证	房屋所有权证			
1	一期车位	京市朝涉外国用（2004 出）字第 10173 号	2002 规地字 0504 号	2002 规建字 0712 号	05（建）2002-0573	京房售证字（）376 号	X 京房权证朝字第 1298676 号	184	6,957.47	30,104,704.85
2	一期会所	京市朝涉外国用（2004 出）字第 10173 号	2002 规地字 0504 号	2002 规建字 0712 号	05（建）2002-0573	京房售证字（）376 号	X 京房权证朝字第 1312277 号	4	5,756.33	15,446,226.63
3	二期车位	京市朝涉外国用（2006 出）字第 10233 号	2002 规地字 0504 号	2003 规建字 0571 号	00（建）2003-1978	京房售证字（2003）228 号	京房权证市朝涉外字第 10273 号	2	102.02	384,978.48

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	项目	权证编号						数量 (个/套)	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)
		国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	预售许可证	房屋所有权证			
4	三期车位	京朝国用(2012出)第00468号	2004规地字0109号	2005规建字0365号	2005(建)147号	京房售证字(2005)702号	X京房权证市涉外字第018215号	75	3,054.65	13,895,170.66
5	三期底商	京朝国用(2012出)第00468号	2004规地字0109号	2005规建字0365号	2005(建)147号	京房售证字(2005)702号	X京房权证市涉外字第018215号	4	376.10	2,271,919.62
6	三期公寓	京朝国用(2012出)第00468号	2004规地字0109号	2005规建字0365号	2005(建)147号	京房售证字(2005)702号	X京房权证市涉外字第018215号	72	14,152.54	88,839,386.28
合 计								341	30,399.11	150,942,386.52

评估基准日, 存货-开发产品中部分房地产已对外出租, 租赁统计情况详见下表:

序号	项目	已出租数量(个/套)	已出租建筑面积(m ²)	账面价值(元)
1	一期车位	2	70.79	306,305.60
2	一期会所	3	506.55	2,337,553.18
3	二期车位	0	0.00	0.00
4	三期车位	41	1,670.03	7,596,730.18
5	三期底商	0	0.00	0.00
6	三期公寓	59	11,812.92	74,152,948.02
合 计		105	14,060.29	84,393,536.99

2.投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产为1套商业用房, 位于新城国际三期26号楼303, 建筑面积703.28 m², 账面原值6,331,468.08元, 账面净值2,866,223.15元。该房产已办理国有土地使用证及房屋所有权证, 权证编号分别为: “X京房权证市涉外字第018215号”、“京朝国用(2012出)第00468号”。评估基准日, 该房产已对外出租, 承租人为北京瀚置新城管理顾问有限公司, 租赁期为2019年11月1日至2021年05月21日。

3.固定资产-房屋建筑物

纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物为1套会所用房, 位于新城国际三期26号楼05层(03), 建筑面积1727.75m², 账面原值20,439,026.66元, 账面净值10,266,523.41元。该房产已办理国有土地使用证及房屋所有权证, 权证编号分别为: “X京房权证市涉外字第018215号”、“京朝国用(2012出)第00468号”。评估基准日, 该房产由万置地产经营会所使用。

4. 电子设备

纳入评估范围的电子设备主要为电脑、打印机、复印机、扫描仪等办公设备，共47台，账面原值943,792.85元，账面净值219,223.32元，分布于万置地各办公区域。评估基准日，评估范围内共有5台设备处于待报废状态，被评估单位尚未处置，账面原值30,579.00元，账面净值3,057.90元；除此之外，其他电子设备均能正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日万置地申报范围内无无形资产。

（四）企业申报的表外资产的情况

截止基准日万置地申报范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年09月30日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017，财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；

7. 《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）；

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

10. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；

12. 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）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）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）。

（三）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 市场询价资料；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 万通发展与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位为房地产开发企业，参考房地产开发规模、开发业态类型以及基准日现阶段运营情况，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选用收益法评估的理由：被评估单位为房地产开发企业，近年来，未再开发新的房地产项目，评估基准日，主要资产为被评估单位开发建设的新城国际公寓一期、三期，主要在存货-开发产品中记录；被评估单位主要从事现有房地产租赁业务，开发产品部分已对外出租；从被评估单位持有委估房地产的目的来看，现有存货-开发产品可租可售，但被评估单位无法提供相应的租售计划，未来收益预测难以预计，因此，未采用收益法进行评估。

选取资产基础法评估的理由：万置地产评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产。

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

2.其他应收款在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确

3. 存货

委估存货为开发产品，主要为被评估单位开发建设的公寓、商业用房、车位等，对开发产品的评估，以市场价格扣减销售过程中需发生的销售费用、销售税金（税金及附加、土地增值税）、所得税、适当净利润等，得出开发产品的评估值，其计算公式为：

开发产品的评估值 = 市场价格 - 销售费用 - 税金及附加 - 土地增值税 - 所得税 - 销售利润

= 市场价格 × (1 - 销售费用率 - 销售税金及附加费率 - 应缴土地增值税率 - 所得税率 - 销售净利润率 × 净利润折扣率)

近年来，被评估单位暂未销售现有开发产品，而是采用对外出租的方式管理现有开发产品，综合分析后，本次评估中主要采用市场比较法和收益法确定市场价格。

(1) 市场比较法

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的平均销售价格。

市场比较法计算公式如下：

待估房地产价格 = 参照物交易价格 × 正常交易情况 / 参照物交易情况 × 待估房地产评估基准日价格指数 / 参照物房地产交易日价格指数 × 待估房地产区域因素值 / 参照物房地产区域因素值 × 待估房地产个别因素值 / 参照物房地产个别因素值

(2) 收益法

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式如下：

$$V = \sum_{t=1}^t \frac{a}{(1+r)^t} + \frac{a_t}{(r-g)} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n-t} \right] \div \frac{1}{(1+r)^t}$$

式中：V—收益价格；

a—第 t 年的房地产净收益；

a_t —第 t 年以后的房地产年净收益;

r —房地产还原利率;

t —租约内的年限;

g —租约期外租金增长率 (%);

n —未来可获收益年期。

4.其他流动资产,在核实无误的基础上,以核实后的价值确定评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括投资性房地产、房屋建筑物、电子设备、长期待摊费用、递延所得税资产。

1.投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产与开发产品相同,均为被评估单位开发建设的新城国际三期房地产,因此,本次评估采用市场比较法与收益法确定评估值。具体评估方法参考开发产品市场价格的确定方法。

2.房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物与开发产品相同,均为被评估单位开发建设的新城国际三期房地产,因此,本次评估采用市场比较法与收益法确定评估值。具体评估方法参考开发产品市场价格的确定方法。

3.电子设备

对于电子设备主要采用重置成本法进行评估;对于待报废的设备,按可变现净值确定评估值;对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

评估价值 = 重置全价 $\times$ 成新率

(1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

(2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限 $\times 100\%$

4.长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况,以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

5.递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提存货跌价准备、往来款坏账准备与确认2020年计提应付离职补偿准备金引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估以资产基础法对万置地产股东全部权益价值进行评估。万置地产截止评估基准日2020年09月30日经审计后资产账面价值为29,811.58万元，负债为2,485.86万元，净资产为27,325.72万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为29,811.58万元，评估值为120,479.92万元，增值率304.14%；负债账面价值为2,485.86万元，评估值为2,485.86万元，无评估增减值；净资产账面价值为27,325.72万元，评估值为117,994.06万元，增值率331.81%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	28,234.86	107,551.68	79,316.82	280.92
非流动资产	2	1,576.72	12,928.24	11,351.52	719.95
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	286.62	3,396.84	3,110.22	1,085.13
固定资产	5	1,048.57	8,838.72	7,790.15	742.93
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	241.53	692.68	451.15	186.79
资产总计	10	29,811.58	120,479.92	90,668.34	304.14
流动负债	11	2,485.86	2,485.86	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	2,485.86	2,485.86	-	-
净资产（所有者权益）	14	27,325.72	117,994.06	90,668.34	331.81

2020年10月26日，根据北京万置房地产开发有限公司董事会决议（万置董字（2020）第004），北京万置房地产开发有限公司拟向现全体股东分配股利共计11,000.00万元。如果在本次经济行为完成前，被评估单位完成了上述期后股利分配事项，则北京万置

北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的
北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

房地产开发有限公司股东全部权益评估价值需直接进行调减后，再计算本次经济行为对应的交易价格，其中调减金额应为期后股利分配金额，提请报告使用人予以关注。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现委估对象中存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现万置地产存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

2020年10月26日，根据北京万置房地产开发有限公司董事会决议（万置董字（2020）第004），北京万置房地产开发有限公司拟向现全体股东分配股利共计11,000.00万元。如果在本次经济行为完成前，被评估单位完成了上述期后股利分配事项，则北京万置房地产开发有限公司股东全部权益评估价值需直接进行调减后，再计算本次经济行为对应的交易价格，其中调减金额应为期后股利分配金额，提请报告使用人予以关注。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中不存在评估程序受限的情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据万置地产提供的《人防工程使用协议书（车库）》，被评估单位向北京市朝阳区人防工程开发管理处租赁朝阳区朝外大街6号新城国际三期公寓楼人防地下室使用，用途为车库，租赁面积为5,508.3平方米，租赁期间为2005年6月3日至2025年6月2日止。租赁资产在被评估单位账面记录为长期待摊费用，账面余额63.75万元。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 评估基准日，评估范围内共有5台设备处于待报废状态，被评估单位尚未处置，本次评估以可变现净值确定评估值。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

本资产评估报告有如下使用限制：

- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- （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师不承担责任；
- （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和使用评估结论，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其评估对象可实现价格的保证；
- （五）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除外；
- （六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2020年12月10日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：(徐兴宾)

徐兴宾
资产评估师
徐兴宾
11080022

资产评估师：(赵玉玲)

赵玉玲
资产评估师
赵玉玲
11040045

北京中同华资产评估有限公司

2020年12月10日



资产评估报告附件

附件一：被评估单位专项审计报告正文及所附财务报表

附件二：委托人、被评估单位法人营业执照复印件

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料

1. 房屋所有权证

2. 国有土地使用权证

附件四：委托人、被评估单位承诺函原件

附件五：签名资产评估师的承诺函

附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件七：资产评估机构法人营业执照副本

附件八：签名资产评估师资格证明文件

附件九：资产评估委托合同

附件十：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

北京万置房地产开发有限公司

中兴财光华审专字（2020）第 213132 号

目录

审计报告	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-37

审计报告

中兴财光华审专字(2020)第 213132 号

北京万置房地产开发有限公司:

一、审计意见

我们审计了北京万置房地产开发有限公司(以下简称万置公司)财务报表,包括2020年9月30日的资产负债表,2020年1-9月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了万置公司2020年9月30日的财务状况以及2020年1-9月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于万置公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层对财务报表的责任

万置公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估万置公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算万置公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万置公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对万置公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万置公司不能持续经营。

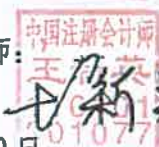
(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

(此页无正文)



中国注册会计师:  黄 晟

中国注册会计师:  王 英

2020 年 12 月 10 日

资产负债表

编制单位：北京万置房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产			
货币资金	五、1	133,434,348.49	120,904,774.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五、2		36,470.40
其他应收款	五、3	197,287.38	16,745.92
存货	五、4	148,621,219.89	149,515,342.31
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、5	95,756.12	2,056.40
流动资产合计		282,348,611.88	270,475,389.73
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	五、6	2,866,223.15	3,077,777.78
固定资产	五、7	10,485,746.72	11,293,761.19
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、8	980,983.29	1,172,748.81
递延所得税资产	五、9	1,434,212.77	671,874.90
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,767,165.93	16,216,162.68
资产总计		298,115,777.81	286,691,552.41

企业负责人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：内蒙古房地产开发集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、10	105,682.67	1,828,422.67
预收款项	五、11	3,911,444.92	4,015,448.12
应付职工薪酬	五、12	5,360,061.65	5,346,592.11
应交税费	五、13	2,909,949.66	1,154,481.76
其他应付款	五、14	12,571,476.28	10,748,311.75
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		24,858,615.18	23,093,256.41
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		24,858,615.18	23,093,256.41
所有者权益：			
实收资本	五、15	99,328,560.00	99,328,560.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、16	173,928,602.83	164,269,736.00
所有者权益合计		273,257,162.83	263,598,296.00
负债和所有者权益总计		298,115,777.81	286,691,552.41

企业负责人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



利润表

编制单位：北京万置房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2020年1-9月	2019年度
一、营业收入	五、17	27,275,432.49	44,527,904.90
减：营业成本	五、17	9,012,022.94	14,429,232.03
税金及附加	五、18	3,416,246.83	5,891,770.49
销售费用	五、19	1,566,382.51	913,854.71
管理费用	五、20	4,443,579.60	7,073,501.62
研发费用			
财务费用	五、21	-70,248.45	-1,697,864.40
其中：利息费用			
利息收入		88,944.97	1,730,185.70
加：其他收益	五、22	783,290.34	1,514,110.15
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产减值损失	五、23	-9,281.36	160,560.11
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		9,708,020.76	19,270,960.49
加：营业外收入	五、24	2,713,839.49	204,956.73
减：营业外支出	五、25	43,371.40	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		12,378,488.85	19,475,917.22
减：所得税费用	五、26	2,719,622.22	5,667,090.83
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		9,658,866.63	13,808,826.39
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		9,658,866.63	13,808,826.39

企业负责人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：北京万置房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-9月	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		28,562,369.55	48,222,301.14
收到的税费返还		783,290.34	1,481,379.00
收到其他与经营活动有关的现金		2,271,388.70	5,277,634.86
经营活动现金流入小计		31,617,048.59	54,981,315.00
购买商品、接受劳务支付的现金		5,604,154.31	8,292,634.00
支付给职工以及为职工支付的现金		4,958,410.70	7,164,893.43
支付的各项税费		5,865,041.13	14,119,419.60
支付其他与经营活动有关的现金		2,664,676.17	8,707,361.55
经营活动现金流出小计		19,092,282.31	38,284,308.58
经营活动产生的现金流量净额	五、28	12,524,766.28	16,697,006.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、28	12,524,766.28	16,697,006.42
加：期初现金及现金等价物余额	五、28	120,079,363.25	103,382,356.83
六、期末现金及现金等价物余额	五、28	132,604,129.53	120,079,363.25

企业负责人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：





所有者权益变动表

项目		2020年1-9月						所有者权益合计
		其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债					
一、上年期末余额								
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额								
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者分配								
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年期末余额								

公司会计机构负责人：

主管会计工作的公司负责人：

法定代表人：





所有者权益变动表

单位：人民币元

单位：人民币元									
项目	2019年度						所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益			
		优先股	永续债					其他	
一、上年期末余额	99,328,560.00						150,460,909.61	249,789,469.61	249,789,469.61
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	99,328,560.00						150,460,909.61	249,789,469.61	249,789,469.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							13,808,826.39	13,808,826.39	13,808,826.39
（一）综合收益总额									
1. 所有者投入和减少资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者分配									
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	99,328,560.00						164,269,736.00	263,598,295.00	263,598,295.00

企业负责人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：





统一社会信用代码

91110000633715962Q

营业执照

(副本)(5-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息



名称 北京万通新发展集团股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 王忆念

经营范围

智慧城市、楼宇、智慧楼宇、数字科技、智能科技、智慧系统、智慧系统的技术服务中心、软件开发、数据处理、云计算、数据处理中心除外)；大数据服务；信息集成服务；房地产经纪；房地产开发、销售商品房；停车场建设及经营管理；投资管理；资产管理；资产管理；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，不得从事非法集资、吸收公众资金等变相吸收公众存款、集资诈骗等金融业务。)

注册资本 205400.9302万元

成立日期 1998年12月30日

营业期限 1998年12月30日至 长期

住所 北京市海淀区农大南路1号院9号楼5层501-551



登记机关

2020年10月29日

此件仅供 中研地译代印。
使用，复印无效。
2020年12月8日



营业执照

(副本) (2-1)



统一社会信用代码

91110000600088878P

名称 北京万置房地产开发有限公司

类型 有限责任公司(中外合作)

法定代表人 王新革

经营范围 在规划范围内进行房地产开发、建设、包括公寓及停车场的建设、出租、出售及物业管理。(市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 美元1200万元

成立日期 2001年05月22日

营业期限 2001年05月22日至 2021年05月21日

住所 北京市怀柔区怀北镇西庄村308号4层409室



登记机关

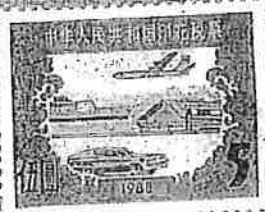
2020年11月04日

2008/8



中华人民共和国
房屋所有权证

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构



X京

房权证朝

字第1298676

号

房屋所有权人	北京万置房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区朝阳门外大街6号院1、2、3、4、5、6、7、8号楼朝阳门外大街6号院8号楼等2幢			
登记时间	2013-11-01			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位,会所			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	详见房屋登记表			
	合计	17796.63		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记



填发单位 (盖章)



注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

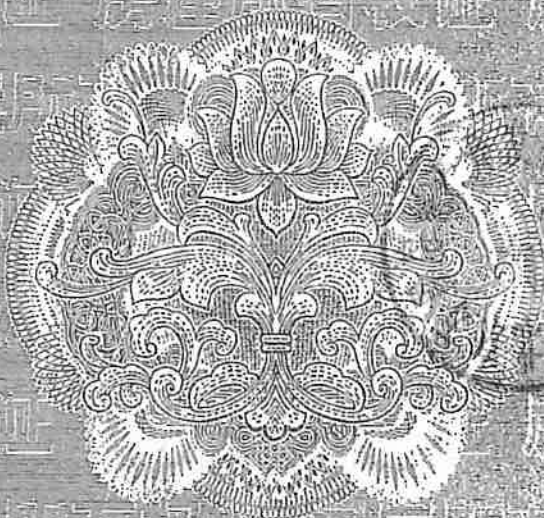
编号：06824402

一期合新



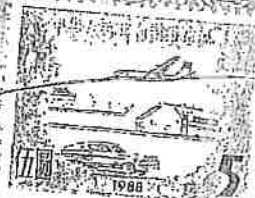
中華人民共和國
房屋所有權証





中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号: J100



根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。

登记机构



X京

房权证朝

字第 1312277

号

房屋所有权人	北京万置房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	朝阳区朝阳门外大街6号院8号楼			
登记时间	2013-12-09			
房屋性质	商品房			
规划用途	会所			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	详见房屋登记表			
	合计		5756.33	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
		有偿(出让)		至 止

号

至止

附

记

填发单位(盖章)

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位:平方米(m²)

坐落		朝阳区朝阳门外大街6号院8号楼				图号		I-2-2-57(2)	
平房建筑面积		楼、平房建筑总面积				中		用途	
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积
8号楼		33(-02)	-1~03	103-1	钢混		5249.78	4338.77	911.01
			01	103-2	钢混		238.18	198.81	39.37
			01	103-3	钢混		253.79	211.84	41.95
			01	103-4	钢混		14.58	12.17	2.41
本页小计							5756.33	4761.59	994.74
总计							5756.33	4761.59	994.74

备注:

测图日期: 2013 年 09 月 16 日

填表人: 赵彦征

检查人: 刘丽娜

填表日期: 2013 年 12 月 06 日

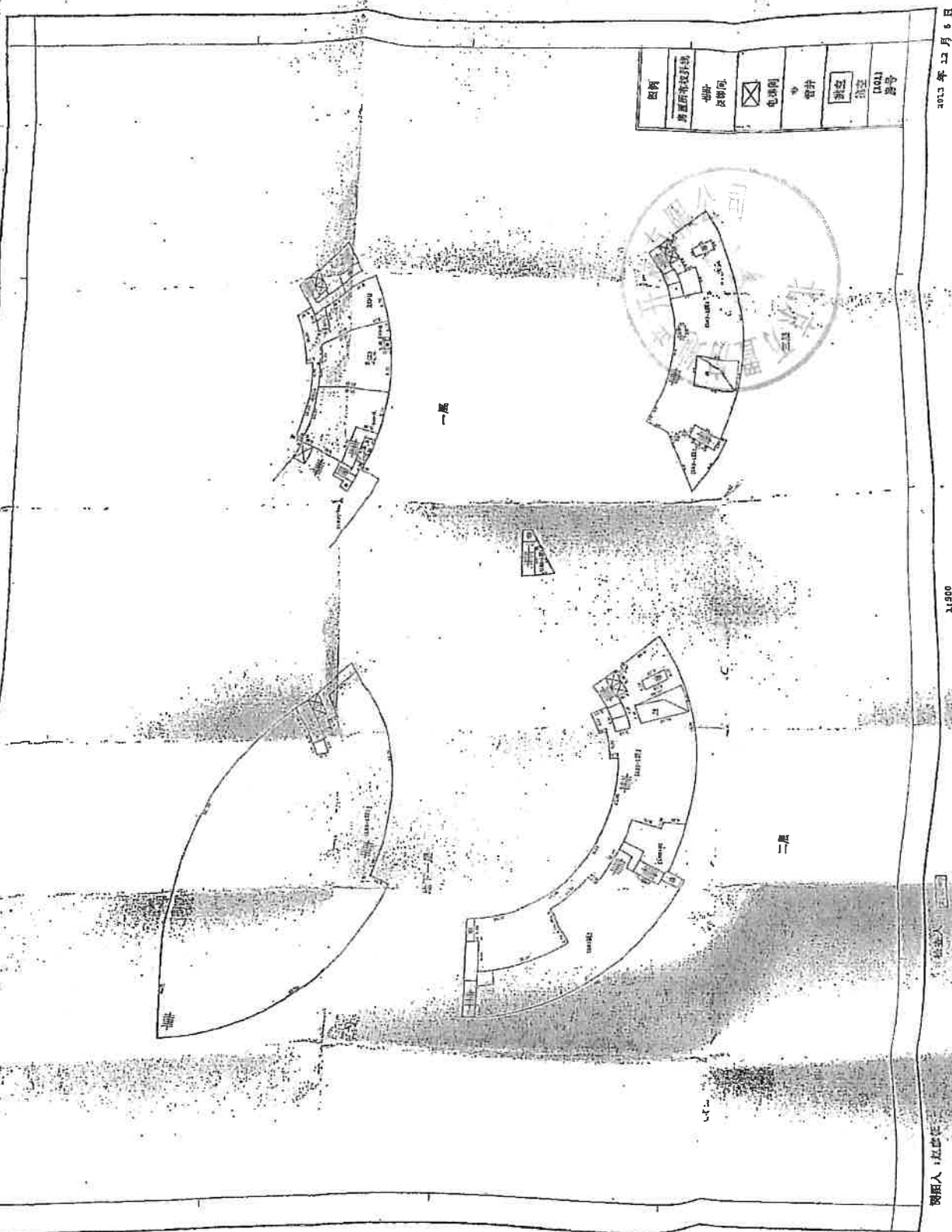
测绘单位: 北京鼎盛德正测绘中心

圖五 半度

身份证号：_____

号: 1-2-2-57

居：朝阳区朝阳门外大街68号院404室；



例題入：以虛延爲

張學良

00519

2013 年 12 月 6 日

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

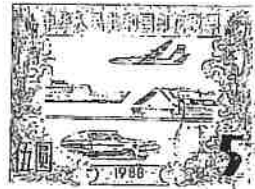
编号: 06859410



中华人民共和国
国有土地使用证



京市朝涉外 国用 (2004出) 字第 10173 号



中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制



Nº 016275330

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



人民政府（章）

2004 年 9 月

土地使用者	北京万置房地产开发有限公司		
座 落	朝阳区朝外大街6号1.2.3.4.5.6.7.8号楼		
地 号		图 号	
用 途	公寓、商业	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	公寓 2072.03.2 商业、地下商业 2042.03.2 地下车库 2052.03.2
使用权面积	21586.70 m ²		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关			

记 事	
日期	内 容
	

北京市宗地登记表

面积单位:平方米 (m²)

坐落	朝阳区朝外大街6号1、2、3、4、5、6、7、8号楼			图号	1-2-2-57 (2)	
权利人	北京万置房地产开发有限公司			地号		
权属性质	土地等级			土地用途		
建筑密度	建筑容积率			建筑物类型		
宗地总面积	21586.70	建筑占地总面积	4977.85	其中宗地共有需分摊面积	129216.70	
宗地总建筑面积	129216.70	建筑占地总面积	4977.85	本户建筑面积	129216.70	
类别	其中	所有权面积				
项目	使用面积	院落面积	建筑占地面积	其中地类面积		
合计	21586.70	16608.85	4977.85	2004年度测绘成果专用章		
独自使用面积	21586.70	16608.85	4977.85	测内宗地北京融峰德山林地容积率		
共有使用面积	21586.70	16608.85	4977.85	证书编号 证书分类 资质等级		
分摊面积	21586.70	16608.85	4977.85	11007024 测绘其绘 中内级		
备注:	宗地利用地			居民点及工矿用地 交通用地		
测图日期: 2004年4月6日	填表人: 刘长刚			有效期至2005年4月30日止		
检查人: 江伟			填表日期: 2004年5月12日			
北京市房地产权测绘所监制						

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。



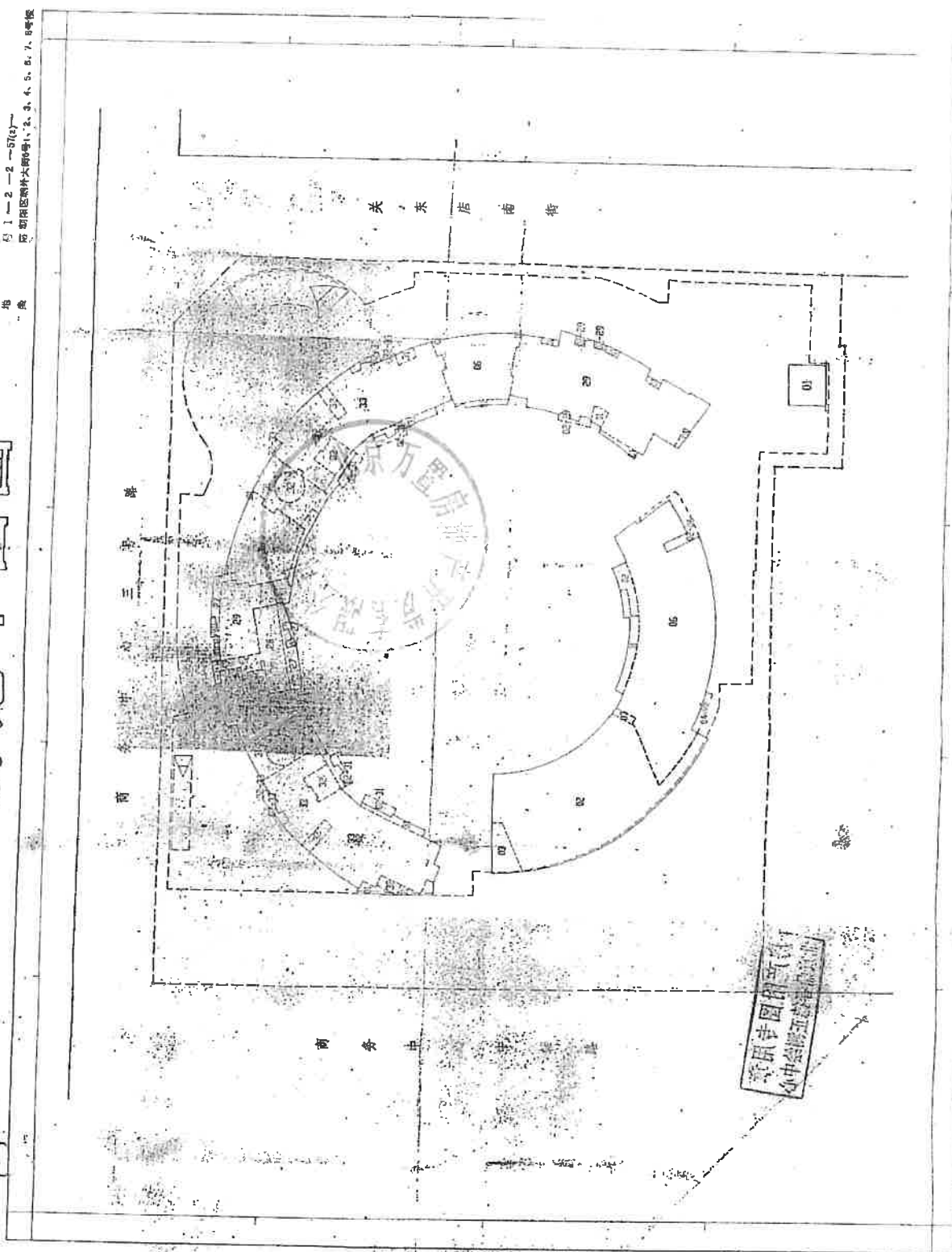
圖 陋 片 現 狀

房屋及住宅

地

$$1 - 2 - 2 - 57(z) -$$

深圳市福田区外大街8号1、2、3、4、5、B、7、B号楼



图四八：对长脚

特查人：江館

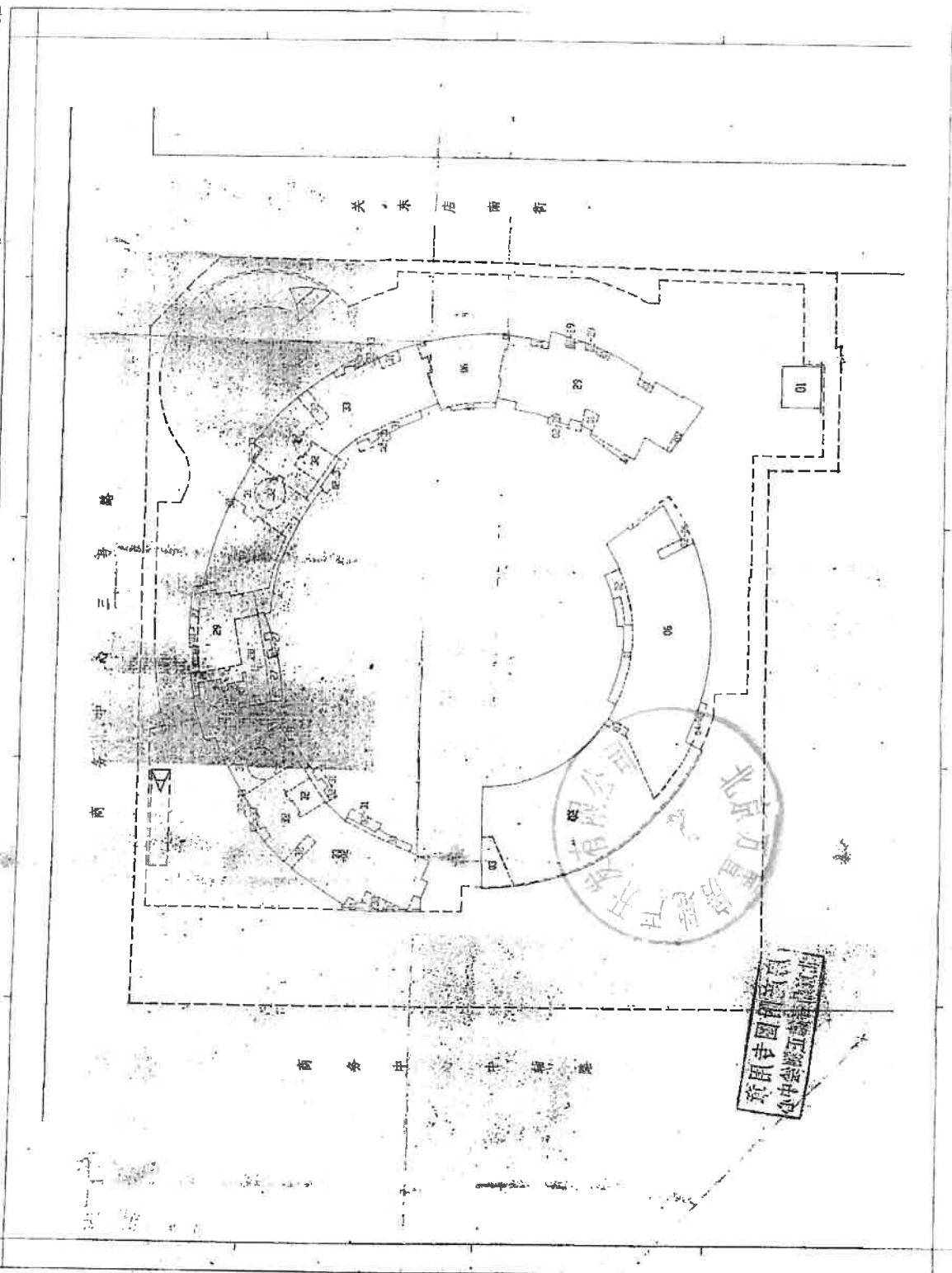
1:500

2004年5月12日

房地平面图

房屋产权证
土地权属证书
地 址

1—2—2—5/1a)
朝阳区涉外大街号1、2、3、4、5、6、7、8号楼



设计人：刘洪明

绘图人：江伟

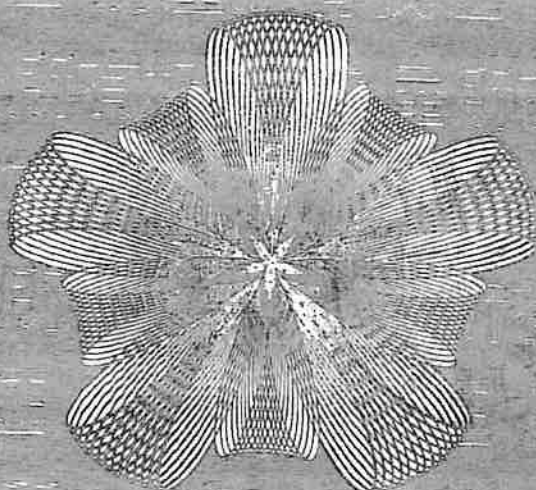
1:500

2004年5月12日

有限公司



中华人民共和国
房屋所有权证



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 14001

京房权证市朝涉外字第 10273 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章)



10273

房屋所有权人		北京万登房地产开发有限公司					
房屋坐落		朝阳区朝外大街8号9、10、11、12号楼					
丘(地)号				产别		涉外产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	详见房屋登记表						首层设计用途 为商业, 2-3 层为住宅。
	合计					50067.18	
共有人		等		人		共有权证号自 至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

一
系
及
第
一

附 记

设计用途

首层设计用途
为商业、2-3
层为住宅。

月 日

注销
月

填发单位 (盖章)

填发日期 2006 年 01 月 20 日



北京市房屋登记表

2 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

朝阳区朝外大街6号9、10、11、12号楼

北京万置房地产开发有限公司

图 号	宗地面积	平房建筑总面积	房屋用途			涉及产	房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其 中			建筑占地面积	使用面积
			楼、平房建筑总面积	楼、平房建筑总面积	楼、平房建筑总面积									阳 台	共有分摊	建筑面积		
9	33(-02)	01~33	钢混	2005	19219.34	101.59	18357.10	432.30	482.19	1448.07	1448.07	66067.18	66067.18	66067.18	66067.18	66067.18	66067.18	
10	31(-02)	01~31	钢混	2005	18357.10	101.59	18357.10	432.30	482.19	1448.07	1448.07	66067.18	66067.18	66067.18	66067.18	66067.18		
11	25(-02)	01~25	钢混	2005	18357.10	101.59	18357.10	432.30	482.19	1448.07	1448.07	66067.18	66067.18	66067.18	66067.18	66067.18		
本 页 小 计																		
总 计																		

备注: 另有 人防 建筑面积 787.92 平方米不在登记建筑面积以内

注

填表日期: 2005年08月03日

填表人: 彭科

检查人: 张晓哲

填表日期: 2005年09月26日

北京市房地产权测绘所监制

北京市房屋登记表(附页)

面积单位: 平方米(m^2)

朝阳区朝外大街6号9、10、11、12号楼										所有权人		北京万置房地产开发有限公司				面积单位：平方米(m²)	
楼号 或幢号	房屋 总层数	所在 层数	部位及房号	建成 年份	套数	建 面 积	建 筑 体 积	其 中			使用面积						
								套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑 面积	共用分摊 建筑面积							
12	06(-02)	01~06		钢混	2005	1584.13											
			附属房			22.86											
		-01	地下室			7491.84											

制图日期: 2005年08月03日

填表人：彭科

检查人: 张晓韜

填表日期: 2005年09月26日

北京市房地产勘察测绘所监制

注 意 事 项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

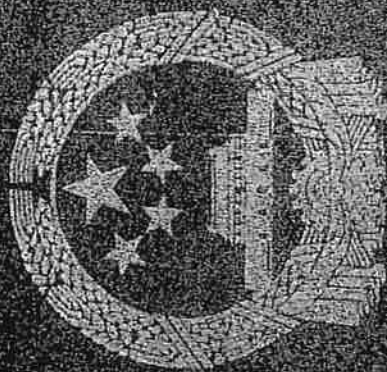
三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外，其它单位和个人不得在此证上注记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要检查产权时，房屋所有权证持证人应出示此证。

六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，应及时申请补发。

编号: 02930259



中华人民共和国 国有土地使用证

- ◎ 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经登记机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- ◎ 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- ◎ 土地抵押必须按规定办理抵押登记，直接以本证作抵押的，抵押无效。
- ◎ 未经批准，不得改变土地用途。
- ◎ 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- ◎ 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- ◎ 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

有限公司

京市朝涉外

2006出(京)第10233号

北京万通房地产开发有限公司

朝阳区朝外大街6号9、10、11、12号楼

土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积	其中	分摊面积
			公寓、商业、地下车库、地	出让	9228.42 M ²	其中	9228.42 M ²
				取得价格			
				地上拆迁补偿、地下为公			
				共摊2053.703.28			
				商业2043.03.28			
				地下为公2053.703.28			

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



北京市宗地登记表

面积单位: 平方米(m²)

坐落	朝阳区朝外大街6号9、10、11、12号楼		图号	
权利人	北京万置房地产开发有限公司		地号	
权属性质	国有土地使用权	土地等级	土地用途	
建筑密度		建筑容积率	建筑物类型	
宗地总面积	10358.09		其中宗地共有需分摊面积	10358.09
宗地总建筑面积	73939.10	建筑占地总面积	本户建筑面积	66067.48
类别	本户	用地	面积	
项目	其中	所有权面积		
项目	院落面积	建筑占地面积	其中地类面积	
合计	6766.14	202462.28	其中	
独自使用面积	9228.42		耕地	
共有使用权分摊面积	9228.42	6766.14	林地	
			其他	
			居民点及工矿用地	
			交通用地	
			其他	

测图日期: 2005年08月03日

填表人: 彭科

填表日期: 2005年09月26日
北京市房地产勘察测绘所监制



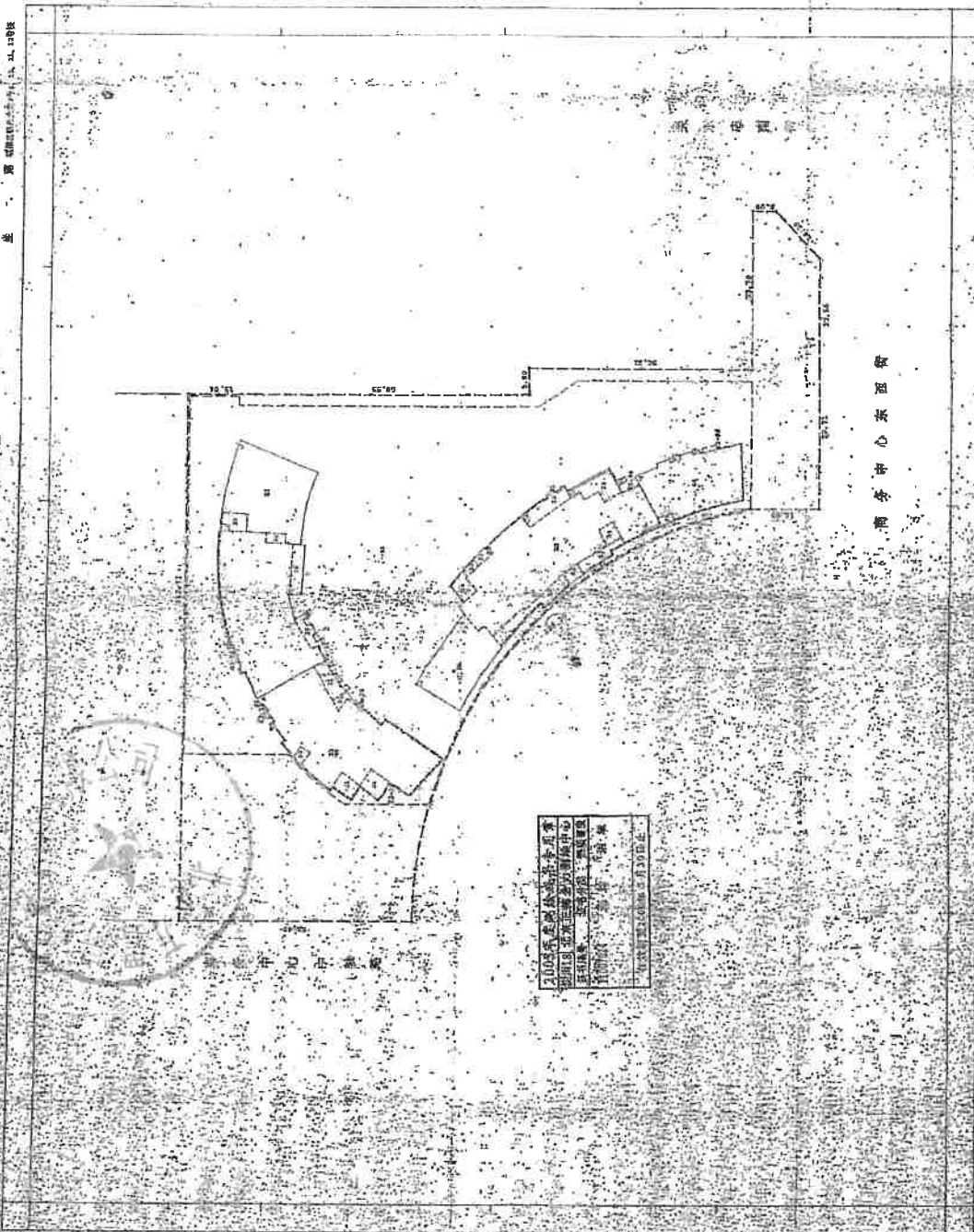
宗地编号: 202462.28
测绘成果专用章
测图日期: 2005年08月03日
证书编号: 11007024
测绘等级: 丙级
未利用地

北京市土地勘测院

房地平面图

房屋权证号
土地权证号
图号
宗地号

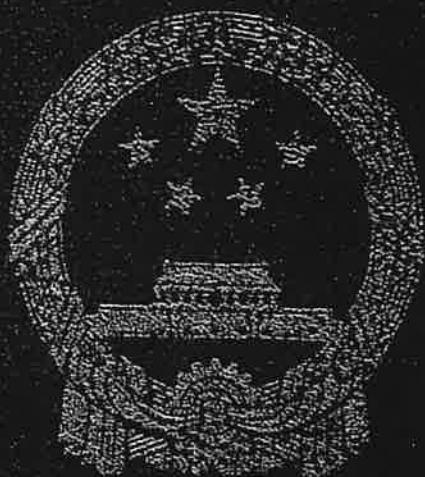
房屋权证号：11111111
土地权证号：11111111
图号：11111111
宗地号：11111111



2005年度土地市场交易
宗地号：11111111
宗地用途：商业用地
宗地面积：11111111平方米
宗地容积率：1.0
宗地建筑密度：1.0
宗地绿化率：1.0

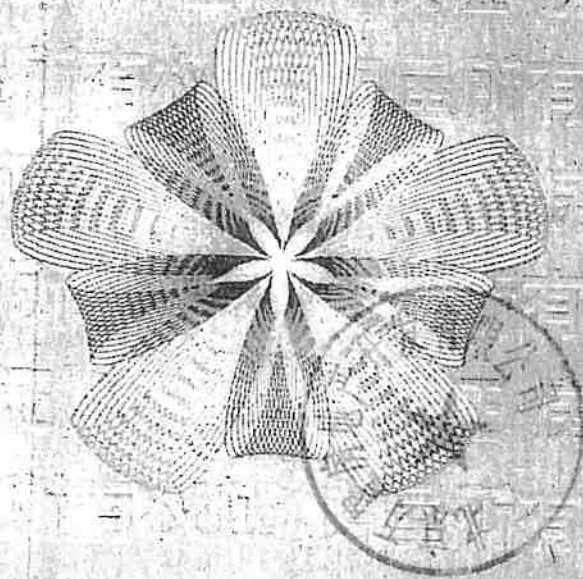
商务中心东面

四四期



中华人民共和国
房屋所有权证





中华人民共和国建设部监制

建房注册号: T1001

X京房权证 市涉外字第 018215 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



[illegible]

附 记



填发单位 (盖章)

填发日期 2008 年 5 月 25 日



房屋登记表

共 1 页, 第 1 页

坐落：朝阳区朝阳门外大街 6 号院						地号		
						图号		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	房号或部位	结构	套数或间数	分摊后建筑面积	分摊前建筑面积
20 号楼		30(-02)	01-30		钢混		21584.37	21327.19
21 号楼		28(-02)	01-28		钢混		18520.09	18287.38
22 号楼		25(-02)	01-25		钢混		16913.07	16702.94
23 号楼		31(-02)	01-31		钢混		20735.13	20503.39
24 号楼		03(-02)	01-03		钢混		681.59	670.20
25 号楼		06(-02)	01-06		钢混		1388.69	1412.28
26 号楼		06(-02)	01-06		钢混		6645.23	6532.77
地下车库		-01(-02)	-02--01		钢混		17437.82	18477.69
本页小计							103905.99	103913.84
总 计							103905.99	103913.84

备注:

20 号楼分出 29.11 m², 分入 293.98 m², 误差值 0.22 m², 20 号楼另有人防 9.30 m² 不在以上总建筑面积内, 20 号楼另有上交政府用房分摊前 535.81 m², 分摊后 543.28 m² 不在以上总建筑面积内。

21 号楼分出 18.73 m², 分入 251.52 m², 误差值 0.08 m², 21 号楼另有人防 62.78 m² 不在以上总建筑面积内。

22 号楼分出 19.95 m², 分入 230.02 m², 误差值 0.06 m², 本楼无人防。

23 号楼分出 41.98 m², 分入 273.81 m², 误差值 0.09 m², 本楼无人防。

24 号楼分出 0 m², 分入 11.38 m², 误差值 0.01 m², 本楼无人防。

25 号楼分出 42.36 m², 分入 18.77 m², 误差值 0.00 m², 本楼无人防。

26 号楼分出 0 m², 分入 112.46 m², 误差值 0.00 m², 26 号楼另有人防 60.01 m² 不在以上总建筑面积内。

根据规证载明, 20、21、22、23、24、25、26 号楼地下层数均为 2 层, -01、-02 层建筑面积均已计入地下车库, 20、21、22、23、24、25、26 号楼-01、-02 层属于地下车库一部分。

地下车库分出 1062.51 m², 分入 22.70 m², 误差值 0.06 m², 地下车库另有人防 12027.26 m² 不在以上总建筑面积内, 根据规证载明, 车库层数为 0 层, 所在层次根据 20、21、22、23、24、25、26 号楼地下层次确定为-01、-02 层。

测绘日期: 2008 年 02 月 14 日

填表日期: 2008 年 02 月 28 日

测绘单位: 北京金房兴业测绘有限公司

项目负责: 崔燕燕

房 号 清 单

坐落：朝阳区朝阳门外大街6号院22号楼

序号	房号或部位	建筑面积	房屋用途		层数		转移登记情况	备注
			规划用途	使用用途	总地上/地下	所在		
1	01层不分摊部位	2.1	不分摊部位	公用设施	25/-2	1		
2	商业101	27.82	商业用房	经营	25/-2	1		
3	商业102	119.43	商业用房	经营	25/-2	1		
4	商业103	118.48	商业用房	经营	25/-2	1		
5	商业104	84.84	商业用房	经营	25/-2	1		
6	商业105	65.95	商业用房	经营	25/-2	1		
7	301	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	2		
8	302	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	2		
9	303	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	2		
10	305	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	2		
11	501	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	3		
12	502	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	3		
13	503	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	3		
14	505	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	3		
15	601	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	4		
16	602	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	4		
17	603	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	4		
18	605	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	4		
19	701	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	5		
20	702	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	5		
21	703	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	5		
22	705	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	5		
23	801	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	6		
24	802	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	6		
25	803	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	6		
26	805	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	6		
27	901	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	7		
28	902	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	7		
29	903	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	7		
30	905	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	7		
31	1001	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	8		
32	1002	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	8		
33	1003	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	8		
34	1005	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	8		
35	1101	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	9		
36	1102	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	9		
37	1103	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	9		
38	1105	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	9		
39	1201	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	10		
40	1202	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	10		
41	1203	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	10		
42	1205	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	10		
43	1501	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	11		

5
盖章

44	1502	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	11		
45	1503	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	11		
46	1505	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	11		
47	1601	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	12		
48	1602	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	12		
49	1603	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	12		
50	1605	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	12		
51	1701	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	13		
52	1702	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	13		
53	1703	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	13		
54	1705	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	13		
55	1801	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	14		
56	1802	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	14		
57	1803	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	14		
58	1805	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	14		
59	1901	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	15		
60	1902	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	15		
61	1903	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	15		
62	1905	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	15		
63	2001	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	16		
64	2002	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	16		
65	2003	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	16		
66	2005	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	16		
67	2101	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	17		
68	2102	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	17		
69	2103	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	17		
70	2105	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	17		
71	2201	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	18		
72	2202	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	18		
73	2203	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	18		
74	2205	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	18		
75	2301	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	19		
76	2302	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	19		
77	2303	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	19		
78	2305	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	19		
79	2501	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	20		
80	2502	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	20		
81	2503	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	20		
82	2505	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	20		
83	30层不分摊部位	51.2	不分摊部位	公用设施	25/-2	20		
84	2601	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	21		
85	2602	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	21		
86	2603	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	21		
87	2605	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	21		
88	2701	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	22		
89	2702	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	22		
90	2703	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	22		
91	2705	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	22		
92	2801	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	23		
93	2802	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	23		
94	2803	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	23		
95	2805	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	23		
96	2901	181.25	公寓	成套住宅	25/-2	24		

97	2902	139.85	公寓	成套住宅	25/-2	24		
98	2903	75.6	公寓	成套住宅	25/-2	24		
99	2905	287.7	公寓	成套住宅	25/-2	24		
100	3001	327.02	公寓	成套住宅	25/-2	25		
101	3002	375.03	公寓	成套住宅	25/-2	25		

填写说明:

- 1、本表一式两份，初始登记所有权人和办理转移登记的房屋行政管理部门各一份；（凡表内情况变化的，须在一式两份的表内同时进行标明）
- 2、坐落按公安部门批准文件填写；
- 3、凡已办理转移登记的房屋，须转移登记栏内划勾；
- 4、备注栏内填写是否办理抵押或查封等对办理其他权属业务有影响的情况说明，并注明填写人和备注时间。

房 号 清 单

坐落：朝阳区朝阳门外大街6号院23号楼

序号	房号或部位	建筑面积	房屋用途		层数		转移登记情况	备注
			规划用途	使用用途	总地上/地下	所在		
1	01层不分摊部位	54.24	不分摊部位	公用设施	32/-2	1		
2	商业101	92.36	商业用房	经营	32/-2	1		
3	商业102	123.81	商业用房	经营	32/-2	1		
4	商业103	93.98	商业用房	经营	32/-2	1		
5	301	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	2		
6	302	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	2至3		
7	303	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	2		
8	305	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	2		
9	501	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	3		
10	503	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	3		
11	505	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	3		
12	601	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	4		
13	602	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	4至5		
14	603	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	4		
15	605	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	4		
16	701	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	5		
17	703	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	5		
18	705	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	5		
19	801	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	6		
20	802	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	6至7		
21	803	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	6		
22	805	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	6		
23	901	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	7		
24	903	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	7		
25	905	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	7		
26	1001	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	8		
27	1002	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	8至9		
28	1003	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	8		
29	1005	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	8		
30	1101	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	9		
31	1103	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	9		
32	1105	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	9		
33	1201	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	10		
34	1202	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	10至11		
35	1203	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	10		
36	1205	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	10		
37	1501	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	11		
38	1503	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	11		
39	1505	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	11		
40	1601	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	12		
41	1602	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	12至13		
42	1603	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	12		
43	1605	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	12		

44	1701	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	13		
45	1703	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	13		
46	1705	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	13		
47	1801	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	14		
48	1802	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	14至15		
49	1803	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	14		
50	1805	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	14		
51	1901	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	15		
52	1903	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	15		
53	1905	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	15		
54	2001	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	16		
55	2002	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	16至17		
56	2003	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	16		
57	2005	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	16		
58	2101	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	17		
59	2103	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	17		
60	2105	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	17		
61	2201	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	18		
62	2202	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	18至19		
63	2203	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	18		
64	2205	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	18		
65	2301	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	19		
66	2303	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	19		
67	2305	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	19		
68	2501	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	20		
69	2502	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	20至21		
70	2503	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	20		
71	2505	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	20		
72	2601	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	21		
73	2603	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	21		
74	2605	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	21		
75	2701	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	22		
76	2702	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	22至23		
77	2703	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	22		
78	2705	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	22		
79	2801	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	23		
80	2803	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	23		
81	2805	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	23		
82	2901	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	24		
83	2902	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	24至25		
84	2903	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	24		
85	2905	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	24		
86	3001	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	25		
87	3003	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	25		
88	3005	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	25		
89	3101	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	26		
90	3102	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	26至27		
91	3103	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	26		
92	3105	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	26		
93	3201	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	27		
94	3203	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	27		
95	3205	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	27		
96	38层不分摊部位	56.48	不分摊部位	公用设施	32/-2	27		

有材料

97	3301	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	28		
98	3302	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	28至29		
99	3303	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	28		
100	3305	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	28		
101	3501	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	29		
102	3503	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	29		
103	3505	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	29		
104	3601	136.07	公寓	成套住宅	32/-2	30		
105	3602	138.27	公寓	成套住宅	32/-2	30至31		
106	3603	275.77	公寓	成套住宅	32/-2	30		
107	3605	180.86	公寓	成套住宅	32/-2	30		
108	3701	325.3	公寓	成套住宅	32/-2	31至32		
109	3703	390.08	公寓	成套住宅	32/-2	31至32		
110	3705	336.53	公寓	成套住宅	32/-2	31至32		

填写说明:

- 1、本表一式两份，初始登记所有权人和办理转移登记的房屋行政管理部门各一份；（凡表内情况变化的，须在一式两份的表内同时进行标明）
- 2、坐落按公安部门批准文件填写；
- 3、凡已办理转移登记的房屋，须转移登记栏内划勾；
- 4、备注栏内填写是否办理抵押或查封等对办理其他权属业务有影响的情况证明，并注明填写人和备注时间。



房屋清单

4、备 朝阳区朝阳门外大街6号院26号楼

序号	房号或部位	建筑面积	房屋用途		层数		转移登记情况	备注
			规划用途	使用用途	总地上/地下	所在		
1	01层不分摊部位	15.5	不分摊部位	公用设施	6/-2	1		
2	商业101	535.3	商业用房	经营	6/-2	1		
3	商业102	895.18	商业用房	经营	6/-2	1		
4	商业303	703.28	商业用房	经营	6/-2	2		
5	会所	1727.75	会所	经营	6/-2	3		
6	601	95.06	公寓	成套住宅	6/-2	4		
7	602	85.04	公寓	成套住宅	6/-2	4		
8	603	81.85	公寓	成套住宅	6/-2	4		
9	605	81.24	公寓	成套住宅	6/-2	4		
10	606	83.46	公寓	成套住宅	6/-2	4		
11	607	83.51	公寓	成套住宅	6/-2	4		
12	608	90.97	公寓	成套住宅	6/-2	4		
13	609	64.57	公寓	成套住宅	6/-2	4		
14	610	87.39	公寓	成套住宅	6/-2	4		
15	611	65.19	公寓	成套住宅	6/-2	4		
16	612	104.46	公寓	成套住宅	6/-2	4		
17	701	95.06	公寓	成套住宅	6/-2	5		
18	702	85.04	公寓	成套住宅	6/-2	5		
19	703	81.85	公寓	成套住宅	6/-2	5		
20	705	81.24	公寓	成套住宅	6/-2	5		
21	706	83.46	公寓	成套住宅	6/-2	5		
22	707	83.51	公寓	成套住宅	6/-2	5		
23	708	90.97	公寓	成套住宅	6/-2	5		
24	709	64.57	公寓	成套住宅	6/-2	5		
25	710	87.39	公寓	成套住宅	6/-2	5		
26	711	65.19	公寓	成套住宅	6/-2	5		
27	712	104.46	公寓	成套住宅	6/-2	5		
28	801	95.06	公寓	成套住宅	6/-2	6		
29	802	85.04	公寓	成套住宅	6/-2	6		
30	803	81.85	公寓	成套住宅	6/-2	6		
31	805	81.24	公寓	成套住宅	6/-2	6		
32	806	83.46	公寓	成套住宅	6/-2	6		
33	807	83.51	公寓	成套住宅	6/-2	6		
34	808	90.97	公寓	成套住宅	6/-2	6		
35	809	64.57	公寓	成套住宅	6/-2	6		
36	810	87.39	公寓	成套住宅	6/-2	6		
37	811	65.19	公寓	成套住宅	6/-2	6		
38	812	104.46	公寓	成套住宅	6/-2	6		

填写说明:

- 1、本表一式两份,初始登记所有权人和办理转移登记的房屋行政管理部门各一份;(凡表内情况变化的,须在一式两份的表内同时进行标明)
- 2、坐落按公安部门批准文件填写;

房 号 清 单

坐落：朝阳区朝阳门外大街6号院地下车库

序号	房号或部位	建筑面积	房屋用途		层数		转移登记情况	备注
			规划用途	使用用途	总地上/地下	所在		
1	D689	36.06	车位	商业服务	0/-2	-2		
2	D690	40.15	车位	商业服务	0/-2	-2		
3	D691	37.91	车位	商业服务	0/-2	-2		
4	D692	36.79	车位	商业服务	0/-2	-2		
5	D693	37.91	车位	商业服务	0/-2	-2		
6	D693a	37.91	车位	商业服务	0/-2	-2		
7	D695	36.79	车位	商业服务	0/-2	-2		
8	D696	37.91	车位	商业服务	0/-2	-2		
9	D697	37.6	车位	商业服务	0/-2	-2		
10	D698	42.41	车位	商业服务	0/-2	-2		
11	D699	42.41	车位	商业服务	0/-2	-2		
12	D702	44.44	车位	商业服务	0/-2	-2		
13	D703	41.45	车位	商业服务	0/-2	-2		
14	D703a	44.65	车位	商业服务	0/-2	-2		
15	D705	44.65	车位	商业服务	0/-2	-2		
16	D707	45.29	车位	商业服务	0/-2	-2		
17	D708	45.29	车位	商业服务	0/-2	-2		
18	D710	45.38	车位	商业服务	0/-2	-2		
19	D711	45.38	车位	商业服务	0/-2	-2		
20	D713	43.68	车位	商业服务	0/-2	-2		
21	D713a	42.72	车位	商业服务	0/-2	-2		
22	D715	41.45	车位	商业服务	0/-2	-2		
23	D716	42.32	车位	商业服务	0/-2	-2		
24	D719	42.41	车位	商业服务	0/-2	-2		
25	D720	42.41	车位	商业服务	0/-2	-2		
26	D721	37.6	车位	商业服务	0/-2	-2		
27	D723a	37.91	车位	商业服务	0/-2	-2		
28	D725	36.79	车位	商业服务	0/-2	-2		
29	D726	37.91	车位	商业服务	0/-2	-2		
30	D727	37.91	车位	商业服务	0/-2	-2		
31	D728	36.79	车位	商业服务	0/-2	-2		
32	D729	36.79	车位	商业服务	0/-2	-2		
33	D730	42.41	车位	商业服务	0/-2	-2		
34	D731	39.99	车位	商业服务	0/-2	-2		
35	D732	39.99	车位	商业服务	0/-2	-2		
36	D735	42.72	车位	商业服务	0/-2	-2		
37	D736	41.45	车位	商业服务	0/-2	-2		
38	D737	42.72	车位	商业服务	0/-2	-2		
39	D740	42.72	车位	商业服务	0/-2	-2		
40	D741	41.45	车位	商业服务	0/-2	-2		
41	D742	42.72	车位	商业服务	0/-2	-2		
42	D745	42.08	车位	商业服务	0/-2	-2		
43	D746	43.02	车位	商业服务	0/-2	-2		
44	D747	45.77	车位	商业服务	0/-2	-2		

45	D748	45.08	车位	商业服务	0/-2	-2		
46	D749	41.32	车位	商业服务	0/-2	-2		
47	D750	40.81	车位	商业服务	0/-2	-2		
48	D751	41.45	车位	商业服务	0/-2	-2		
49	D753	42.08	车位	商业服务	0/-2	-2		
50	D753a	40.99	车位	商业服务	0/-2	-2		
51	D755	41.93	车位	商业服务	0/-2	-2		
52	D758	42.11	车位	商业服务	0/-2	-2		
53	D759	41.17	车位	商业服务	0/-2	-2		
54	D760	42.11	车位	商业服务	0/-2	-2		
55	D763	40.54	车位	商业服务	0/-2	-2		
56	D763a	40.54	车位	商业服务	0/-2	-2		
57	D766	41.78	车位	商业服务	0/-2	-2		
58	D767	38.36	车位	商业服务	0/-2	-2		
59	D768	39.96	车位	商业服务	0/-2	-2		
60	D769	39.3	车位	商业服务	0/-2	-2		
61	D770	37.72	车位	商业服务	0/-2	-2		
62	D771	38.36	车位	商业服务	0/-2	-2		
63	D772	39.96	车位	商业服务	0/-2	-2		
64	D773	41.78	车位	商业服务	0/-2	-2		
65	D001	40.6	车位	商业服务	0/-2	-1		
66	D002	42.17	车位	商业服务	0/-2	-1		
67	D003	41.2	车位	商业服务	0/-2	-1		
68	D003a	42.17	车位	商业服务	0/-2	-1		
69	D005	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
70	D006	47.59	车位	商业服务	0/-2	-1		
71	D007	47.44	车位	商业服务	0/-2	-1		
72	D008	46.65	车位	商业服务	0/-2	-1		
73	D009	46.65	车位	商业服务	0/-2	-1		
74	D010	46.68	车位	商业服务	0/-2	-1		
75	D011	46.68	车位	商业服务	0/-2	-1		
76	D012	40.57	车位	商业服务	0/-2	-1		
77	D013	40.57	车位	商业服务	0/-2	-1		
78	D013a	40.57	车位	商业服务	0/-2	-1		
79	D015	40.57	车位	商业服务	0/-2	-1		
80	D016	39.63	车位	商业服务	0/-2	-1		
81	D017	39.63	车位	商业服务	0/-2	-1		
82	D018	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
83	D019	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
84	D020	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
85	D021	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
86	D022	41.54	车位	商业服务	0/-2	-1		
87	D022a	36.24	车位	商业服务	0/-2	-1		
88	D023	42.93	车位	商业服务	0/-2	-1		
89	D023a	37.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
90	D025	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
91	D026	40.11	车位	商业服务	0/-2	-1		
92	D027	35.12	车位	商业服务	0/-2	-1		
93	D028	31.98	车位	商业服务	0/-2	-1		
94	D029	37.39	车位	商业服务	0/-2	-1		
95	D030	37.39	车位	商业服务	0/-2	-1		
96	D031	37.39	车位	商业服务	0/-2	-1		
97	D032	38.06	车位	商业服务	0/-2	-1		
98	D033	44.77	车位	商业服务	0/-2	-1		

99	D033a	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
100	D035	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
101	D036	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
102	D037	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
103	D038	42.02	车位	商业服务	0/-2	-1		
104	D039	38	车位	商业服务	0/-2	-1		
105	D040	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
106	D041	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
107	D042	39.12	车位	商业服务	0/-2	-1		
108	D043	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
109	D043a	37.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
110	D045	37.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
111	D046	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
112	D047	38.81	车位	商业服务	0/-2	-1		
113	D048	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
114	D049	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
115	D050	42.5	车位	商业服务	0/-2	-1		
116	D051	42.47	车位	商业服务	0/-2	-1		
117	D052	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
118	D053	38.81	车位	商业服务	0/-2	-1		
119	D053a	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
120	D055	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
121	D056	38.63	车位	商业服务	0/-2	-1		
122	D057	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
123	D058	40.39	车位	商业服务	0/-2	-1		
124	D059	39.09	车位	商业服务	0/-2	-1		
125	D060	40.57	车位	商业服务	0/-2	-1		
126	D061	40.57	车位	商业服务	0/-2	-1		
127	D062	39.93	车位	商业服务	0/-2	-1		
128	D063	37.63	车位	商业服务	0/-2	-1		
129	D063a	37.54	车位	商业服务	0/-2	-1		
130	D065	38.81	车位	商业服务	0/-2	-1		
131	D066	38.81	车位	商业服务	0/-2	-1		
132	D067	39.3	车位	商业服务	0/-2	-1		
133	D068	40.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
134	D069	38.54	车位	商业服务	0/-2	-1		
135	D070	39.27	车位	商业服务	0/-2	-1		
136	D071	40.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
137	D072	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
138	D073	39.3	车位	商业服务	0/-2	-1		
139	D073a	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
140	D075	40.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
141	D076	40.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
142	D077	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
143	D078	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
144	D079	38.48	车位	商业服务	0/-2	-1		
145	D080	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
146	D081	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
147	D082	42.02	车位	商业服务	0/-2	-1		
148	D083	37.85	车位	商业服务	0/-2	-1		
149	D083a	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
150	D085	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
151	D086	43.44	车位	商业服务	0/-2	-1		
152	D087	43.44	车位	商业服务	0/-2	-1		

153	D088	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
154	D089	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
155	D090	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
156	D091	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
157	D092	38.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
158	D092a	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
159	D093	41.84	车位	商业服务	0/-2	-1		
160	D093a	48.43	车位	商业服务	0/-2	-1		
161	D095	48.43	车位	商业服务	0/-2	-1		
162	D096	39.27	车位	商业服务	0/-2	-1		
163	D097	39.27	车位	商业服务	0/-2	-1		
164	D098	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
165	D099	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
166	D100	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
167	D101	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
168	D102	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
169	D103	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
170	D103a	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
171	D105	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
172	D106	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
173	D107	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
174	D108	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
175	D109	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
176	D110	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
177	D111	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
178	D112	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
179	D113	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
180	D113a	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
181	D115	49.22	车位	商业服务	0/-2	-1		
182	D116	49.22	车位	商业服务	0/-2	-1		
183	D117	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
184	D118	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
185	D119	39.3	车位	商业服务	0/-2	-1		
186	D120	39.3	车位	商业服务	0/-2	-1		
187	D121	35.76	车位	商业服务	0/-2	-1		
188	D122	35.76	车位	商业服务	0/-2	-1		
189	D123	35.76	车位	商业服务	0/-2	-1		
190	D123a	35.76	车位	商业服务	0/-2	-1		
191	D125	38.81	车位	商业服务	0/-2	-1		
192	D126	38.81	车位	商业服务	0/-2	-1		
193	D127	39.45	车位	商业服务	0/-2	-1		
194	D128	39.45	车位	商业服务	0/-2	-1		
195	D129	44.56	车位	商业服务	0/-2	-1		
196	D130	44.56	车位	商业服务	0/-2	-1		
197	D131	37.21	车位	商业服务	0/-2	-1		
198	D132	37.21	车位	商业服务	0/-2	-1		
199	D133	37.21	车位	商业服务	0/-2	-1		
200	D133a	37.21	车位	商业服务	0/-2	-1		
201	D135	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
202	D136	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
203	D137	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
204	D138	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
205	D139	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
206	D140	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		

207	D141	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
208	D142	41.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
209	D143	40.48	车位	商业服务	0/-2	-1		
210	D143a	40.48	车位	商业服务	0/-2	-1		
211	D145	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
212	D146	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
213	D147	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
214	D148	42.9	车位	商业服务	0/-2	-1		
215	D148a	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
216	D149	41.26	车位	商业服务	0/-2	-1		
217	D150	43.53	车位	商业服务	0/-2	-1		
218	D151	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
219	D152	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
220	D153	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
221	D153a	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
222	D155	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
223	D156	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
224	D157	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
225	D158	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
226	D159	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
227	D160	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
228	D161	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
229	D162	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
230	D163	42.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
231	D163a	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
232	D165	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
233	D166	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
234	D167	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
235	D168	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
236	D169	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
237	D170	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
238	D171	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
239	D172	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
240	D173	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
241	D173a	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
242	D175	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
243	D176	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
244	D177	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
245	D178	39.12	车位	商业服务	0/-2	-1		
246	D179	39.12	车位	商业服务	0/-2	-1		
247	D180	41.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
248	D181	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
249	D182	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
250	D183	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
251	D183a	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
252	D185	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
253	D186	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
254	D187	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
255	D188	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
256	D189	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
257	D190	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
258	D191	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
259	D192	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
260	D193	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		

261	D193a	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
262	D195	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
263	D196	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
264	D197	42.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
265	D198	42.63	车位	商业服务	0/-2	-1		
266	D199	41.26	车位	商业服务	0/-2	-1		
267	D200	42.5	车位	商业服务	0/-2	-1		
268	D201	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
269	D202	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
270	D203	41.2	车位	商业服务	0/-2	-1		
271	D203a	41.2	车位	商业服务	0/-2	-1		
272	D205	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
273	D206	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
274	D207	41.87	车位	商业服务	0/-2	-1		
275	D208	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
276	D209	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
277	D210	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
278	D211	42.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
279	D212	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
280	D213	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
281	D213a	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
282	D215	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
283	D216	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
284	D217	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
285	D218	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
286	D219	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
287	D220	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
288	D221	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
289	D222	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
290	D223	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
291	D223a	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
292	D225	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
293	D226	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
294	D227	38.81	车位	商业服务	0/-2	-1		
295	D228	40.72	车位	商业服务	0/-2	-1		
296	D229	44.59	车位	商业服务	0/-2	-1		
297	D230	42.96	车位	商业服务	0/-2	-1		
298	D231	42.02	车位	商业服务	0/-2	-1		
299	D232	42.96	车位	商业服务	0/-2	-1		
300	D233	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
301	D233a	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
302	D235	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
303	D236	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
304	D237	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
305	D238	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
306	D239	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
307	D240	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
308	D241	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
309	D242	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
310	D243	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
311	D243a	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
312	D245	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
313	D246	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
314	D247	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		

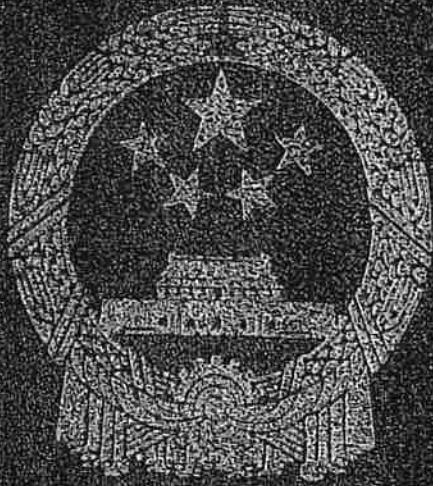
315	D248	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
316	D249	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
317	D250	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
318	D251	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
319	D252	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
320	D253	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
321	D253a	43.14	车位	商业服务	0/-2	-1		
322	D255	41.81	车位	商业服务	0/-2	-1		
323	D256	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
324	D257	42.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
325	D258	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
326	D259	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
327	D260	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
328	D261	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
329	D262	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
330	D263	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
331	D263a	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
332	D265	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
333	D266	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
334	D267	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
335	D268	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
336	D269	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
337	D270	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
338	D271	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
339	D272	42.02	车位	商业服务	0/-2	-1		
340	D273	39.6	车位	商业服务	0/-2	-1		
341	D273a	41.99	车位	商业服务	0/-2	-1		
342	D275	36.88	车位	商业服务	0/-2	-1		
343	D276	36.88	车位	商业服务	0/-2	-1		
344	D277	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
345	D278	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
346	D279	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
347	D280	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
348	D281	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
349	D282	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
350	D283	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
351	D283a	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
352	D285	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
353	D286	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
354	D287	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
355	D288	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
356	D289	42.32	车位	商业服务	0/-2	-1		
357	D290	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
358	D291	42.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
359	D292	43.59	车位	商业服务	0/-2	-1		
360	D293	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
361	D293a	35.27	车位	商业服务	0/-2	-1		
362	D295	30.4	车位	商业服务	0/-2	-1		
363	D296	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
364	D297	46.5	车位	商业服务	0/-2	-1		
365	D298	46.5	车位	商业服务	0/-2	-1		
366	D299	46.5	车位	商业服务	0/-2	-1		
367	D300	46.5	车位	商业服务	0/-2	-1		
368	D301	44.56	车位	商业服务	0/-2	-1		

369	D302	44.56	车位	商业服务	0/-2	-1		
370	D303	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
371	D303a	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
372	D305	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
373	D306	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
374	D307	40.08	车位	商业服务	0/-2	-1		
375	D308	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
376	D309	41.05	车位	商业服务	0/-2	-1		
377	D310	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
378	D311	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
379	D312	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
380	D313	39.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
381	D313a	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
382	D315	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
383	D316	42.02	车位	商业服务	0/-2	-1		
384	D317	40.02	车位	商业服务	0/-2	-1		
385	D318	42.17	车位	商业服务	0/-2	-1		
386	D319	43.23	车位	商业服务	0/-2	-1		
387	D320	41.36	车位	商业服务	0/-2	-1		
388	D321	42.81	车位	商业服务	0/-2	-1		
389	D322	32.82	车位	商业服务	0/-2	-1		
390	D323	42.02	车位	商业服务	0/-2	-1		
391	D323a	32.82	车位	商业服务	0/-2	-1		
392	D325	42.02	车位	商业服务	0/-2	-1		
393	D326	39.45	车位	商业服务	0/-2	-1		
394	D327	37.85	车位	商业服务	0/-2	-1		
395	D328	39.45	车位	商业服务	0/-2	-1		
396	D329	40.11	车位	商业服务	0/-2	-1		
397	D330	40.11	车位	商业服务	0/-2	-1		
398	D331	41.84	车位	商业服务	0/-2	-1		
399	D332	40.75	车位	商业服务	0/-2	-1		
400	D333	41.84	车位	商业服务	0/-2	-1		
401	D333a	42.96	车位	商业服务	0/-2	-1		
402	D335	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
403	D336	42.96	车位	商业服务	0/-2	-1		
404	D337	42.96	车位	商业服务	0/-2	-1		
405	D338	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
406	D339	42.96	车位	商业服务	0/-2	-1		
407	D340	44.89	车位	商业服务	0/-2	-1		
408	D341	42.78	车位	商业服务	0/-2	-1		
409	D342	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
410	D343	41.69	车位	商业服务	0/-2	-1		
411	D343a	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
412	D345	39.45	车位	商业服务	0/-2	-1		
413	D346	40.42	车位	商业服务	0/-2	-1		
414	D347	41.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
415	D348	40.33	车位	商业服务	0/-2	-1		
416	D349	42.17	车位	商业服务	0/-2	-1		
417	D350	40.87	车位	商业服务	0/-2	-1		
418	D351	39.12	车位	商业服务	0/-2	-1		
419	D352	40.87	车位	商业服务	0/-2	-1		
420	D353	42.17	车位	商业服务	0/-2	-1		
421	D353a	40.9	车位	商业服务	0/-2	-1		
422	D355	42.17	车位	商业服务	0/-2	-1		

423	D356	42.66	车位	商业服务	0/-2	-1		
424	D357	42.02	车位	商业服务	0/-2	-1		
425	D358	42.66	车位	商业服务	0/-2	-1		

填写说明:

- 1、本表一式两份，初始登记所有权人和办理转移登记的房屋行政管理部门各一份；（凡表内情况变化的，须在一式两份的表内同时进行标明）
- 2、坐落按公安部门批准文件填写；
- 3、凡已办理转移登记的房屋，须转移登记栏内划勾；
- 4、备注栏内填写是否办理抵押或查封等对办理其他权属业务有影响的情况说明，并注明填写人和备注时间。



中华人民共和国
国有土地使用证

京朝 国用 (2012出 第 00468 号)

土地使用权人	北京万置房地产开发有限公司		
座 落	朝阳区朝外大街6号新城国际公寓20号楼、21号楼、22号楼、23号楼、24号楼、25号楼、26号楼、地下车库		
地 号	050300700030000000	图 号	I-2-2-57(2)
地类 (用途)	公寓、商业、地下车库、地下办公 (物业管理用房)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	公寓2074.03.31、商业2044.03.31、地下车库、地下办公 (物业管理用房) 2054.03.31
使用权面积	19901.56 M ²	其中	独用面积 19901.56 M ²
		其中	分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

北京市朝阳区人民政府 (章)
2012 年 11 月 02 日

委托人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司拟转让北京万置房地产开发有限公司股权的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，评估基准日为 2020 年 09 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 负责协调北京万置房地产开发有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 北京万置房地产开发有限公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：



北京万通新发展集团股份有限公司（盖章）



2020 年 月 日

被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有我公司的股权的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司股东全部权益进行评估，评估基准日为 2020 年 09 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
5. 纳入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；
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入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；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：

北京万置房地产开发有限公司（盖章）

2020 年 月 日



资产评估师承诺函

北京万通新发展集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让北京万置房地产开发有限公司股权事宜所涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益，以2020年09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：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：（徐兴宾）

徐兴宾



资产评估师：（赵玉玲）

赵玉玲



2020年12月10日

北京市财政局

2019-0047 号

变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京中同华资产评估有限公司股东由季珉（资产评估师证书编号：11001513）、赵强（资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、李丹琳（资产评估师证书编号：53000178）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（资产评估师证书编号：23000056）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080），变更为季珉（资产评估师证书

编号：11001513）、赵强（资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、宋兆东（资产评估师证书编号：53000043）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（资产评估师证书编号：23000056）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。





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

北京中同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]2号 证书编号：0100020009

变更文号：财办企[2010]53号

注册号：000098



发证时间：二〇一〇年一月



营业执照

统一社会信用代码

91110102101880414Q



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本) (6-1)

名称 北京中同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)

法定代表人 李伯阳

经营范围 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；探矿权和采矿权评估。(市场主体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，不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元
成立日期 1993年06月29日
营业期限 1999年12月22日至 2049年12月21日
住所 北京市西城区金融大街35号819室

登记机关



2020年 09月 21日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐兴宾

性别：男

登记编号：11080022

单位名称：北京中同华资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2008-06-11

年检信息：通过（2020-07-17）



（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：

徐兴宾

本人印鉴：

资产评估师
徐兴宾
11080022



打印日期：2020-09-03

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵玉玲

性别：女

登记编号：11040045



单位名称：北京中同华资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2004-08-10

年检信息：通过 (2020-07-17)

(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：赵玉玲

本人印鉴：



打印日期：2020-09-03

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>



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO., LTD

资产评估委托合同

中同华合同字[2020]1849号

甲方（委托人）：北京万通新发展集团股份有限公司

乙方（受托人）：北京中同华资产评估有限公司

一、委托项目名称：北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值项目

二、评估目的：为北京万通新发展集团股份有限公司拟转让其持有的北京万置房地产开发有限公司股权涉及的北京万置房地产开发有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据

三、评估对象和评估范围：评估对象为北京万置房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围为北京万置房地产开发有限公司基准日审计后的全部资产及负债，具体评估范围以评估申报明细表为准。

四、评估基准日：2020-09-30

五、资产评估报告的使用者及使用范围

（一）本资产评估报告仅供委托人、被评估单位和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）《资产评估报告》仅供上述使用者按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用，乙方对上述报告使用者不当使用所造成的后果不承担责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（五）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式：

在正常情况下，乙方收到甲方作为委托人应提供的全部资料后，组织评估人员在15个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交资产评估报告交换意见稿，经充分交换意见后，以快递（或自取等）方式提交正式资产评估报告。

七、评估服务费及支付方式

1. 甲方、乙方协商本次资产评估服务费为：评估专业服务费用为人民币 10.00 万元整。

税金（税率 6%）、差旅费用等均包含在内。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

2. 支付方式: 本合同经双方签章后, 由甲方支付给乙方本合同总费用的 50.00%, 即人民币 5.00 万元; 提交资产评估报告时甲方再支付给乙方本合同总费用剩余的 50.00%, 即人民币 5.00 万元。甲方每次付款前乙方须为甲方开具合法、正式和有效的增值税专用发票及付款申请单。乙方承诺, 如甲方或任何第三方(包括但不限于甲方财务部、审计部、政府税务机关、独立审计机构)在任何时候发现乙方开具的发票不符合要求, 乙方应立即重新为甲方开具符合要求的发票。如甲方因为乙方开具的发票不符合要求而受到有权机关处罚, 乙方还应全额赔偿甲方因该等处罚而受到的损失。如乙方因开具不符合要求的发票而受到有权机关处罚, 该等处罚不能作为乙方减轻或免除按照上述约定应向甲方承担责任的理由, 乙方应自行解决国家营改增政策对税费及开具发票等方面的影响。

乙方为甲方开具增值税专用发票所需的甲方信息如下:

公司名称: 北京万通新发展集团股份有限公司

地址: 北京市朝阳区朝外大街甲6号万通中心写字楼D座4A层

企业税号: 91110000633715962Q

开户行: 招行北京分行万通中心支行

账号: 110906383010106

电话: 010-59071063

3. 如本合同因甲方原因而中止, 甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

4. 乙方账号如下:

户名: 北京中同华资产评估有限公司

开户银行: 交通银行北京百万庄支行

开户账号: 1100 6113 7018 01001 9658

八、其他约定

(一) 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助; 委托人应当根据资产评估业务需要, 负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

(二) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性, 恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任; 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式; 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(三) 委托人或者其他相关当事人需要出具《承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》, 以确认资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得恰当的批准, 所提供资料的真实、准确、完整, 以及对资产评估委托业务的基本事项的确认。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

(四) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告,是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

九、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的,资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同或者新的委托合同未达成前,本委托合同仍然有效。

(二) 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的,委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的,资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限,资产评估机构无法履行资产评估委托合同,资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同;当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十、资产评估委托合同争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议,甲、乙双方应友好协商解决,协商不成的,提交中国国际经济贸易仲裁委员会进行仲裁,仲裁庭审地为北京,仲裁裁决是终局,对签约各方均有约束力。

十一、违约责任

甲、乙方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的,根据不可抗力的影响,可以部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

十二、委托合同的有效期限

本委托合同经甲、乙双方签章后生效,约定事项全部完成后失效。

十三、对其他有关事项的约定

本委托合同一式肆份,甲方持 贰 份,乙方持 贰 份。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD



(本页无正文，为签字盖章专页)

甲方(委托人)名称: 北京万通新发展集团股份有限公司

住所: 北京市海淀区农大南路1号院9号楼5层501-551

负责人: _____

联系人: _____

联系电话: _____

合同签署时间: _____ 年 月 日

合同签署地点: _____



乙方(受托人)名称: 北京中同华资产评估有限公司

住所: 北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层

法定代表人授权人: _____

联系人: 徐兴宾

联系电话: 010-68090001

合同签署时间: 2020年11月20日

合同签署地点: 北京市



资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

北京万通新发展集团股份有限公司：

本次以资产基础法对评估对象进行了评估，以资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：万置地产的股东全部权益价值评估结果为117,994.06万元，增值率331.81%造成评估增值的主要原因是万置地产账面记录的主要资产为自行开发的房地产，账面记录的仅为建造成本，其成本价格并未考虑市场需求的影响；其次，评估范围内的房地产建成时间较早，房地产建造完成日距基准日较久，房地产所在区域市场价格整体上涨幅度较大；因此造成评估增值。