

**中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公
司持有的中粮地产投资（北京）有限公司
股权项目评估报告**

中企华评报字(2016)第 1030-01 号
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年三月四日

目录

| | |
|---|----|
| 注册资产评估师声明..... | 1 |
| 评估报告摘要 | 2 |
| 评估报告正文 | 4 |
| 一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 | 4 |
| 二、 评估目的..... | 9 |
| 三、 评估对象和评估范围..... | 9 |
| 四、 价值类型及其定义 | 17 |
| 五、 评估基准日 | 17 |
| 六、 评估依据..... | 17 |
| 七、 评估方法..... | 21 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 | 28 |
| 九、 评估假设..... | 30 |
| 十、 评估结论..... | 31 |
| 十一、 特别事项说明 | 33 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 | 34 |
| 十三、 评估报告日 | 35 |
| 评估报告附件 | 36 |

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

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

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中粮地产投资（北京）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：中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司的股权，为此需要对评估基准日时中粮地产投资（北京）有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：中粮地产投资（北京）有限公司的股东全部权益价值。

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、非流动资产等，总资产账面价值为 396,441.16 万元；负债为流动负债及非流动负债，总负债账面价值为 248,982.06 万元；净资产账面价值 147,459.11 万元。

评估基准日：2015 年 12 月 31 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：

中粮地产投资（北京）有限公司评估基准日总资产账面价值为 396,441.16 万元，评估价值为 468,214.36 万元，增值额为 71,773.20 万元，增值率为 18.10%；总负债账面价值为 248,982.06 万元，评估价值为 248,982.06 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 147,459.11 万元，

净资产评估价值为 219,232.31 万元，增值额为 71,773.20 万元，增值率为 48.67%。

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：2015 年 12 月 31 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 | 238,609.15 | 289,432.75 | 50,823.61 | 21.30 |
| 非流动资产 | 2 | 157,832.02 | 178,781.61 | 20,949.59 | 13.27 |
| 长期股权投资 | 3 | - | - | - | |
| 投资性房地产 | 4 | 146,003.69 | 176,688.64 | 30,684.95 | 21.02 |
| 固定资产 | 5 | 393.76 | 625.75 | 231.99 | 58.92 |
| 在建工程 | 6 | - | - | - | |
| 油气资产 | 7 | - | - | - | |
| 无形资产 | 8 | 460.28 | 478.98 | 18.71 | 4.06 |
| 其中：土地使用权 | 9 | - | - | - | |
| 其他资产 | 10 | 10,974.29 | 988.24 | -9,986.05 | -90.99 |
| 资产总计 | 11 | 396,441.16 | 468,214.36 | 71,773.20 | 18.10 |
| 流动负债 | 12 | 180,427.48 | 180,427.48 | - | - |
| 非流动负债 | 13 | 68,554.58 | 68,554.58 | - | - |
| 负债总计 | 14 | 248,982.06 | 248,982.06 | - | - |
| 净资产 | 15 | 147,459.11 | 219,232.31 | 71,773.20 | 48.67 |

中粮地产投资（北京）有限公司的股东全部权益的评估值为 219,232.31 万元。

本评估报告仅为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限自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮 地产投资（北京）有限公司股权项目评估报告正文

中粮地产（集团）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，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对中粮地产（北京）有限公司拟收购的中粮地产投资（北京）有限公司股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为中粮地产（集团）股份有限公司，收购主体为中粮地产（北京）有限公司，被评估单位为中粮地产投资（北京）有限公司，业务约定书未约定其他报告使用者。

(一)委托方简介

名称：中粮地产（集团）股份有限公司

住所：深圳市宝安区新城二区湖滨路

法定代表人姓名：周政

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

(二)收购主体简介

名称：中粮地产（北京）有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 A517-522 室

法定代表人姓名：周政

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；投资管理；资产管理；房地产信息咨询；物业管理；酒店管理咨询；信息咨询（中介除外）；技术服务；机动车公共停车场服务。（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。）

收购主体为委托方的全资子公司。

(三)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：中粮地产投资（北京）有限公司（以下简称：“中粮地产投资公司”）

法定代表人：周政

住所：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦
4 层南侧

注册资本：80000 万元

实收资本：80000 万元

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：建筑工程设计、咨询；投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；酒店管理；酒店管理咨询；信息咨询（中介服务除外）；技术服务；机动车公共停车场服务；资产管理；销售金属材料（不含电石、铁合金）、建筑材料（不含砂石及砂石制品）、服装、鞋帽、日用品、化妆品、鲜花；经济贸易咨询；票务代理（不含机票、铁路票务）；健身服务；设计、制作、代理广告；组织文化艺术交流活动（不含演出、棋牌室）；承办展览展示；打字、复印；货物进出口、技术进出口（以上两项不含法律、法规规定需要审批的项目）、代理进出口；出租商业用房（限顺义区后沙峪镇吉祥庄 C03、C06 地块）。

2.公司股权结构及变更情况

中粮地产投资（北京）有限公司于 2008 年 7 月 25 日成立，并取得北京市工商行政管理局顺义分局核发的 110113011223479 号企业法

人营业执照，公司注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦 4 层南侧；公司初始注册资本为 2000 万元。

中粮地产投资（北京）有限公司初始股东出资及股权比例如下：

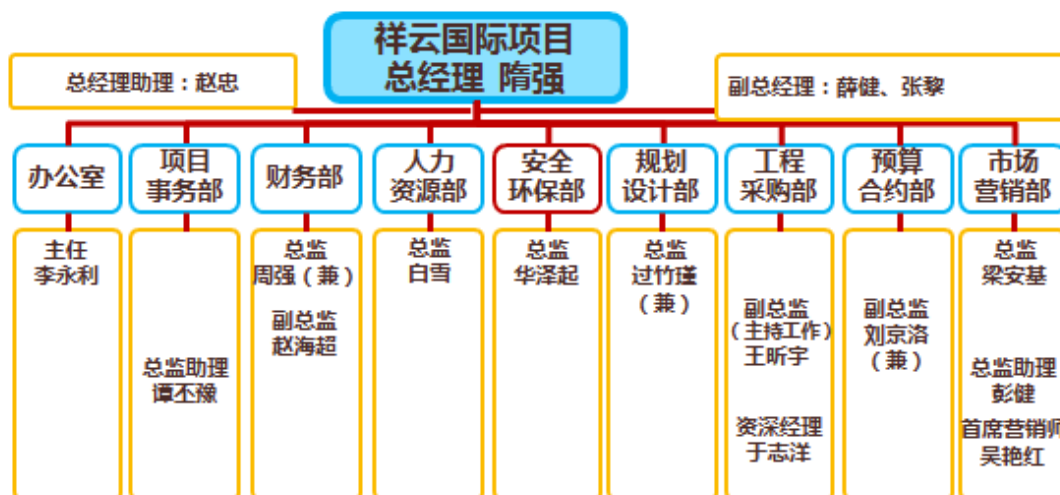
| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资方式 | 持股比例 |
|--------------|---------|------|---------|
| 中粮地产（北京）有限公司 | 2000 | 货币 | 100.00% |
| 合计 | 2000 | | 100.00% |

2009 年 5 月 22 日公司进行增资，增资后中粮地产投资（北京）有限公司的股权为：中粮地产（北京）有限公司以货币出资 40800 万元、持股比例为 51%，中粮集团有限公司以货币出资 39200 万元、持股比例 49%。

中粮地产投资（北京）有限公司增资后股东出资及股权比例如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 出资方式 | 持股比例 |
|--------------|---------|------|---------|
| 中粮地产（北京）有限公司 | 40800 | 货币 | 51% |
| 中粮集团有限公司 | 39200 | 货币 | 49% |
| 合计 | 80000 | | 100.00% |

3.组织框架结构



4.被评估单位开发项目简介

被评估单位主要开发的项目为“祥云东方苑”项目，“祥云东方苑”项目位于北京市顺义区空港工业区 B 区，项目东临裕庆路，南临南宁大街，西临裕丰路，北至安庆大街。

“祥云东方苑”项目总土地面积为 286060.9 平方米，规划总建筑面积 739675.91 平方米，分 A-10、C-03 和 C-06 三个地块进行开发，规划土地用途为住宅、商业、办公、综合、地下车库和地下仓库用地。地块内的建筑物类型为住宅（小高层、联排别墅、两限房）、写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库、地下仓库及配套幼儿园。

“祥云东方苑”项目 A-10 地块土地面积为 143189 平方米，规划建筑面积 263112.58 平方米（其中地上建筑面积 194036，地下建筑面积 69076.58 平方米），主要建筑产品有住宅（小高层、联排别墅），地下车库、地下仓库和临街商业用房，规划地上容积率为 1.36。

“祥云东方苑”项目 C-03 地块土地面积为 72951.3 平方米，规划建筑面积 253305.1 平方米（其中地上建筑面积 169952，地下建筑面积 83353.1 平方米），主要建筑产品有住宅（小高层、两限房），写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库、地下仓库及配套幼儿园，规划地上容积率为 2.33。

“祥云东方苑”项目 C-06 地块土地面积为 69920.6 平方米，规划建筑面积 217878.32 平方米（其中地上建筑面积 153824，地下建筑面积 64054.32 平方米），主要建筑产品有住宅，写字楼、商业用房（商业楼、临街商业用房）、地下车库和地下仓库，规划地上容积率为 2.20。

5.近三年的财务和经营状况

中粮地产投资公司 2012 年至 2014 年度的资产状况如下表所示：

历史年度的财务状况表

金额单位：万元

| 项目 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 435,884.36 | 356,278.02 | 238,589.61 |
| 非流动资产 | 2,611.16 | 101,031.02 | 157,832.02 |
| 资产总计 | 438,495.52 | 457,309.04 | 396,421.63 |
| 流动负债 | 295,496.18 | 277,653.57 | 180,407.94 |
| 非流动负债 | 40,551.51 | 50,651.32 | 68,554.58 |

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权项目评估报告

| 项目 | 2013年12月31日 | 2014年12月31日 | 2015年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 负债合计 | 336,047.68 | 328,304.89 | 248,962.52 |
| 所有者权益 | 102,447.84 | 129,004.15 | 147,459.11 |

历史年度经营业绩如下表

金额单位：万元

| 项目 | 2013年度 | 2014年度 | 2015年度 |
|---------|------------|------------|------------|
| 一、营业收入 | 153,423.31 | 176,094.77 | 182,134.67 |
| 减：营业成本 | 101,185.59 | 104,573.99 | 114,345.07 |
| 营业税金及附加 | 16,734.95 | 23,079.87 | 28,186.59 |
| 销售费用 | 8,848.39 | 8,738.12 | 9,148.38 |
| 管理费用 | 2,050.84 | 3,556.15 | 3,193.61 |
| 财务费用 | -273.62 | 299.48 | 2,785.18 |
| 资产减值损失 | 83.39 | 220.44 | -112.42 |
| 加：投资收益 | | | |
| 二、营业利润 | 24,793.78 | 35,626.73 | 24,588.27 |
| 加：营业外收入 | 10.05 | | 18.49 |
| 减：营业外支出 | 142.03 | 166.55 | 1.92 |
| 三、利润总额 | 24,661.80 | 35,460.18 | 24,604.85 |
| 减：所得税费用 | 3,184.87 | 8,903.87 | 6,149.89 |
| 四、净利润 | 21,476.93 | 26,556.31 | 18,454.96 |

被评估单位 2013 年度、2014 年度及评估基准日 2015 年度的会计报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

6.委托方与被评估单位之间的关系

收购主体为被评估单位控股股东。收购主体为委托方的全资子公司。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）有限公司股权，为此需要对评估基准日时中粮地产投资（北京）有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，评估对象是中粮地产投资（北京）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。评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产等，总资产账面价值为 396,441.16 万元；负债为流动负债及非流动负债，总负债账面价值为 248,982.06 万元；净资产账面价值 147,459.11 万元。

纳入评估范围的实物资产主要为在开发产品、开发成本和投资性房地产核算的房屋建筑物。

①在开发产品核算的房屋建筑物为被评估单位开发的“祥云东方苑”项目已建成尚未结转的房屋建筑物，按产品类型对纳入本次评估范围的开发产品已结转、已签约、已认购和待售情况统计如下：

| 房屋类型 | 可售面积 | 已结转面积 | 已签约面积 | 已认购面积 | 待售面积 |
|-----------------------|----------|----------|----------|---------|----------|
| 别墅（m ² ） | 67132.72 | 60892.71 | 2660.68 | 2706.16 | 873.17 |
| 小高层（m ² ） | 213761.2 | 199036.3 | 9363.26 | 2353.63 | 3007.95 |
| 两限房（m ² ） | 48443.01 | 48443.01 | | | |
| 住宅底商（m ² ） | 12414.61 | 9252.5 | 464.34 | | 2697.77 |
| 地下车库（个） | 1001 | 264 | 15 | 1 | 721 |
| 写字楼（m ² ） | 89630.82 | 38910.11 | 11237.05 | 1322 | 38161.66 |
| 地下仓库（m ² ） | 10985.15 | 900.08 | 88.79 | 0 | 9996.28 |

②在开发成本核算的房屋建筑物为被评估单位开发的“祥云东方苑”项目中 A-10 地块联排别墅展示区工程、C-03 地块 S10、S11 商业

楼、两限房地下仓库和 5#底商地下商业项目，根据被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发成本中房屋尚未销售，则在开发成本中核算的房屋建筑物可售面积情况详见下表：

| 所在地块 | 序号 | 楼号 | 物业类型 | 销售面积（m ² ） | 跟进阶段 | 备注 |
|---------|----|----------|------|-----------------------|------|-----------|
| A-10 | 1 | 1A | 联排别墅 | 1904.61 | 待售 | 地上2层、地下2层 |
| | 2 | 2A | 联排别墅 | 1904.61 | 待售 | 地上2层、地下2层 |
| | 3 | 3A | 联排别墅 | 1904.61 | 待售 | 地上2层、地下2层 |
| | 4 | 4A | 联排别墅 | 1904.61 | 待售 | 地上2层、地下2层 |
| | 5 | 5B | 联排别墅 | 1885.09 | 待售 | 地上3层、地下2层 |
| | 6 | 6A | 联排别墅 | 1953.87 | 待售 | 地上2层、地下2层 |
| | 7 | 7A | 联排别墅 | 1954.74 | 待售 | 地上2层、地下2层 |
| | 8 | 8C | 联排别墅 | 2499.65 | 待售 | 地上3层、地下1层 |
| | 9 | 9D | 联排别墅 | 2236.19 | 待售 | 地上3层、地下1层 |
| C-03 地块 | 1 | S10 | 商业用房 | 643.46 | 待售 | 地上2层 |
| | 2 | S11 | 商业用房 | 430.70 | 待售 | 地上1层 |
| | 3 | 两限房地下仓库 | 仓库 | 3542.43 | 待售 | 地下1层 |
| | 4 | 5#底商地下商业 | 商业用房 | 953.98 | 待售 | 地下1层 |
| | 合计 | | | 23718.55 | | |

②在投资性房地产中核算的房屋建筑物为“祥云东方苑”项目中 C-03 和 C-06 地块中用于出租的房屋建筑物，主要类型有办公楼底商、独栋商业和地下库房，总建筑面积为 109170.56 平方米。纳入本次评估范围的投资性房地产面积清单如下：

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估报告

投资性房地产面积清单

| 所处地块 | 序号 | 所处区域 | 房号 | 所在楼层 | 面积 | 所处地块 | 序号 | 所处区域 | 房号 | 所在楼层 | 面积 |
|---------|----|-----------|-----|------|--------|---------|-----|-----------|-----|------|--------|
| C-03 地块 | 1 | S2 办公楼商业楼 | 102 | 1 层 | 109.37 | C-06 地块 | 111 | S12 商业办公楼 | 102 | 1 层 | 140.15 |
| | 2 | S2 办公楼商业楼 | 103 | 1 层 | 192.66 | | 112 | S12 商业办公楼 | 103 | 1 层 | 210.23 |
| | 3 | S2 办公楼商业楼 | 104 | 1 层 | 278.43 | | 113 | S12 商业办公楼 | 104 | 1 层 | 363.41 |
| | 4 | S2 办公楼商业楼 | 105 | 1 层 | 263.08 | | 114 | S12 商业办公楼 | 105 | 1 层 | 178.58 |
| | 5 | S2 办公楼商业楼 | 106 | 1 层 | 267.44 | | 115 | S12 商业办公楼 | 106 | 1 层 | 231.96 |
| | 6 | S2 办公楼商业楼 | 107 | 1 层 | 443.47 | | 116 | S12 商业办公楼 | 107 | 1 层 | 237.8 |
| | 7 | S2 办公楼商业楼 | 202 | 2 层 | 326.82 | | 117 | S12 商业办公楼 | 201 | 2 层 | 454.14 |
| | 8 | S2 办公楼商业楼 | 203 | 2 层 | 195.28 | | 118 | S12 商业办公楼 | 202 | 2 层 | 619.5 |
| | 9 | S2 办公楼商业楼 | 204 | 2 层 | 545.87 | | 119 | S12 商业办公楼 | 203 | 2 层 | 274.15 |
| | 10 | S3 商业楼 | 101 | 1 层 | 379.12 | | 120 | S14 商业办公楼 | 101 | 1 层 | 318.52 |
| | 11 | S3 商业楼 | 102 | 1 层 | 650.08 | | 121 | S14 商业办公楼 | 102 | 1 层 | 368.85 |
| | 12 | S3 商业楼 | 103 | 1 层 | 167.87 | | 122 | S14 商业办公楼 | 103 | 1 层 | 239 |
| | 13 | S3 商业楼 | 104 | 1 层 | 824.3 | | 123 | S14 商业办公楼 | 104 | 1 层 | 419.73 |
| | 14 | S3 商业楼 | 201 | 2 层 | 600.14 | | 124 | S15 商业楼 | 101 | 1 层 | 161.82 |
| | 15 | S3 商业楼 | 202 | 2 层 | 332.42 | | 125 | S15 商业楼 | 102 | 1 层 | 200.4 |
| | 16 | S3 商业楼 | 203 | 2 层 | 403.66 | | 126 | S15 商业楼 | 103 | 1 层 | 173.6 |
| | 17 | S3 商业楼 | 204 | 2 层 | 274.32 | | 127 | S15 商业楼 | 104 | 1 层 | 171.09 |
| | 18 | S3 商业楼 | 301 | 3 层 | 584.64 | | 128 | S15 商业楼 | 105 | 1 层 | 315.46 |

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估报告

| | | | | | | | | | |
|----|--------|-----|-----|---------|-----|---------|-----|-----|--------|
| 19 | S3 商业楼 | 302 | 3 层 | 498.1 | 129 | S15 商业楼 | 106 | 1 层 | 594.29 |
| 20 | S3 商业楼 | 303 | 3 层 | 1191.02 | 130 | S15 商业楼 | 107 | 1 层 | 454.16 |
| 21 | S4 商业楼 | 101 | 1 层 | 5225.44 | 131 | S15 商业楼 | 201 | 2 层 | 157.64 |
| 22 | S6 电影院 | 101 | 1 层 | 279.95 | 132 | S15 商业楼 | 202 | 2 层 | 192.8 |
| 23 | S6 电影院 | 102 | 1 层 | 1242.92 | 133 | S15 商业楼 | 203 | 2 层 | 23.73 |
| 24 | S6 电影院 | 103 | 1 层 | 73.35 | 134 | S15 商业楼 | 204 | 2 层 | 245.3 |
| 25 | S6 电影院 | 104 | 1 层 | 191.24 | 135 | S15 商业楼 | 205 | 2 层 | 156.15 |
| 26 | S6 电影院 | 105 | 1 层 | 495.5 | 136 | S15 商业楼 | 301 | 3 层 | 304 |
| 27 | S6 电影院 | 106 | 1 层 | 179.86 | 137 | S15 商业楼 | 302 | 3 层 | 205.31 |
| 28 | S6 电影院 | 107 | 1 层 | 214.15 | 138 | S15 商业楼 | 303 | 3 层 | 205.43 |
| 29 | S6 电影院 | 108 | 1 层 | 633.92 | 139 | S15 商业楼 | 304 | 3 层 | 191.93 |
| 30 | S6 电影院 | 109 | 1 层 | 421.8 | 140 | S17 商业楼 | 101 | 1 层 | 438.3 |
| 31 | S6 电影院 | 110 | 1 层 | 151.41 | 141 | S17 商业楼 | 102 | 1 层 | 150.66 |
| 32 | S6 电影院 | 111 | 1 层 | 217.18 | 142 | S17 商业楼 | 103 | 1 层 | 124.45 |
| 33 | S6 电影院 | 201 | 2 层 | 9826.4 | 143 | S17 商业楼 | 104 | 1 层 | 136.47 |
| 34 | S5 办公楼 | 101 | 1 层 | 461.11 | 144 | S17 商业楼 | 105 | 1 层 | 556.13 |
| 35 | S5 办公楼 | 102 | 1 层 | 184.02 | 145 | S17 商业楼 | 201 | 2 层 | 599.7 |
| 36 | S5 办公楼 | 103 | 1 层 | 361.54 | 146 | S17 商业楼 | 202 | 2 层 | 255.73 |
| 37 | S5 办公楼 | 104 | 1 层 | 597.85 | 147 | S17 商业楼 | 203 | 2 层 | 193.55 |
| 38 | S5 办公楼 | 105 | 1 层 | 101.73 | 148 | S17 商业楼 | 301 | 3 层 | 583.59 |

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估报告

| | | | | | | | | | |
|----|--------|-----|-----|--------|-----|------------|-----|-----|---------|
| 39 | S5 办公楼 | 106 | 1 层 | 148.03 | 149 | S16 商业楼 | 101 | 1 层 | 858.86 |
| 40 | S5 办公楼 | 107 | 1 层 | 223.08 | 150 | S16 商业楼 | 102 | 1 层 | 640.48 |
| 41 | S5 办公楼 | 108 | 1 层 | 454.03 | 151 | S16 商业楼 | 103 | 1 层 | 155.35 |
| 42 | S5 办公楼 | 201 | 2 层 | 390.86 | 152 | S16 商业楼 | 104 | 1 层 | 161.25 |
| 43 | S5 办公楼 | 202 | 2 层 | 451.81 | 153 | S16 商业楼 | 105 | 1 层 | 129.82 |
| 44 | S5 办公楼 | 203 | 2 层 | 513.57 | 154 | S16 商业楼 | 106 | 1 层 | 120.7 |
| 45 | S5 办公楼 | 204 | 2 层 | 301.79 | 155 | S16 商业楼 | 107 | 1 层 | 691.66 |
| 46 | S5 办公楼 | 205 | 2 层 | 237.58 | 156 | S16 商业楼 | 108 | 1 层 | 172.67 |
| 47 | S5 办公楼 | 206 | 2 层 | 145.16 | 157 | S16 商业楼 | 201 | 2 层 | 881.21 |
| 48 | S7 商业楼 | 101 | 1 层 | 639.72 | 158 | S16 商业楼 | 202 | 2 层 | 341.02 |
| 49 | S7 商业楼 | 102 | 1 层 | 670.63 | 159 | S18 商业办公楼 | 101 | 1 层 | 231.01 |
| 50 | S7 商业楼 | 103 | 1 层 | 302.21 | 160 | S18 商业办公楼 | 102 | 1 层 | 393.43 |
| 51 | S7 商业楼 | 104 | 1 层 | 141.47 | 161 | S18 商业办公楼 | 103 | 1 层 | 264.93 |
| 52 | S7 商业楼 | 105 | 1 层 | 181.92 | 162 | S18 商业办公楼 | 104 | 1 层 | 252.96 |
| 53 | S7 商业楼 | 106 | 1 层 | 295.83 | 163 | S18 商业办公楼 | 105 | 1 层 | 154.66 |
| 54 | S7 商业楼 | 107 | 1 层 | 83.49 | 164 | S18 商业办公楼 | 106 | 1 层 | 282.56 |
| 55 | S7 商业楼 | 201 | 2 层 | 776.07 | 165 | S18 商业办公楼 | 107 | 1 层 | 314.65 |
| 56 | S7 商业楼 | 202 | 2 层 | 303.46 | 166 | S18 商业办公楼 | 201 | 2 层 | 1874.41 |
| 57 | S7 商业楼 | 203 | 2 层 | 645.91 | 167 | S18 商业办公楼 | 202 | 2 层 | 1262.52 |
| 58 | S7 商业楼 | 204 | 2 层 | 90.19 | 168 | S19 商业 9 楼 | 101 | 1 层 | 272.61 |

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估报告

| | | | | | | | | | |
|----|--------|-----|-----|---------|-----|------------|------|--------|---------|
| 59 | S7 商业楼 | 301 | 3 层 | 539.75 | 169 | S19 商业 9 楼 | 102 | 1 层 | 278.08 |
| 60 | S7 商业楼 | 302 | 3 层 | 279.54 | 170 | S19 商业 9 楼 | 103 | 1 层 | 1091.75 |
| 61 | S7 商业楼 | 303 | 3 层 | 622.98 | 171 | S19 商业 9 楼 | 104 | 1 层 | 49.99 |
| 62 | S7 商业楼 | 304 | 3 层 | 838.29 | 172 | S19 商业 9 楼 | 201 | 2 层 | 1604.96 |
| 63 | S7 商业楼 | 401 | 4 层 | 698.26 | 173 | S19 商业 9 楼 | 202 | 2 层 | 507.09 |
| 64 | S7 商业楼 | 402 | 4 层 | 1203.5 | 174 | S19 商业 9 楼 | 203 | 2 层 | 115.6 |
| 65 | S7 商业楼 | 403 | 4 层 | 216.7 | 175 | S20 商业办公楼 | 201 | 2 层 | 528.6 |
| 66 | S8 办公楼 | 101 | 1 层 | 314.32 | 176 | S20 商业办公楼 | 101 | 1 层 | 443.41 |
| 67 | S8 办公楼 | 102 | 1 层 | 230.03 | 177 | S20 商业办公楼 | 102 | 1 层 | 1178.45 |
| 68 | S8 办公楼 | 103 | 1 层 | 204.14 | 178 | S20 商业办公楼 | 103 | 1 层 | 308.31 |
| 69 | S8 办公楼 | 104 | 1 层 | 118.12 | 179 | S20 商业办公楼 | 104 | 1 层 | 1871.49 |
| 70 | S8 办公楼 | 105 | 1 层 | 1758.81 | 180 | S20 商业办公楼 | 105 | 1 层 | 2251.5 |
| 71 | S8 办公楼 | 106 | 1 层 | 615.08 | 181 | S20 商业办公楼 | 106 | 1 层 | 34.45 |
| 72 | S8 办公楼 | 107 | 1 层 | 1212.3 | 182 | C06 地下室 | -201 | 地下 1 层 | 65.16 |
| 73 | S8 办公楼 | 108 | 1 层 | 116.52 | 183 | C06 地下室 | -202 | 地下 1 层 | 102.8 |
| 74 | S8 办公楼 | 109 | 1 层 | 1015.24 | 184 | C06 地下室 | -203 | 地下 1 层 | 97.95 |
| 75 | S8 办公楼 | 201 | 2 层 | 394.14 | 185 | C06 地下室 | -204 | 地下 1 层 | 66.32 |
| 76 | S8 办公楼 | 202 | 2 层 | 2580.35 | 186 | C06 地下室 | -205 | 地下 1 层 | 73.67 |
| 77 | S8 办公楼 | 203 | 2 层 | 57.07 | 187 | C06 地下室 | -206 | 地下 1 层 | 60.67 |
| 78 | S8 办公楼 | 303 | 3 层 | 15.69 | 188 | C06 地下室 | -207 | 地下 1 层 | 93.34 |

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估报告

| | | | | | | | | | | | |
|---------|----------|-----------|--------|---------|----------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| | 79 | S8 办公楼 | 304 | 3 层 | 134.35 | | 189 | C06 地下室 | -208 | 地下 1 层 | 44.69 |
| | 80 | S9 商业楼 | 101 | 1 层 | 603.48 | | 190 | C06 地下室 | -209 | 地下 1 层 | 94.45 |
| | 81 | S9 商业楼 | 102 | 1 层 | 284.24 | | 191 | C06 地下室 | -210 | 地下 1 层 | 78.33 |
| | 82 | S9 商业楼 | 103 | 1 层 | 241.42 | | 192 | C06 地下室 | -211 | 地下 1 层 | 75.37 |
| | 83 | S9 商业楼 | 104 | 1 层 | 491.57 | | 193 | C06 地下室 | -212 | 地下 1 层 | 128.88 |
| | 84 | S9 商业楼 | 105 | 1 层 | 128.74 | | 194 | C06 地下室 | -213 | 地下 1 层 | 106.98 |
| | 85 | S9 商业楼 | 106 | 1 层 | 90.98 | | 195 | C06 地下室 | -214 | 地下 1 层 | 86.25 |
| | 86 | S9 商业楼 | 107 | 1 层 | 738.53 | | 196 | C06 地下室 | -215 | 地下 1 层 | 84.48 |
| | 87 | S9 商业楼 | 108 | 1 层 | 265.5 | | 197 | C06 地下室 | -216 | 地下 1 层 | 68.9 |
| | 88 | S9 商业楼 | 109 | 1 层 | 71.42 | | 198 | C06 地下室 | -217 | 地下 1 层 | 82.77 |
| | 89 | S9 商业楼 | 201 | 2 层 | 357.69 | | 199 | C06 地下室 | -219 | 地下 1 层 | 262.34 |
| | 90 | S9 商业楼 | 202 | 2 层 | 166.52 | | 200 | C06 地下室 | -220 | 地下 1 层 | 70.03 |
| | 91 | C-03 地下室 | -212 | 地下 1 层 | 2304.18 | | 201 | C06 地下室 | -221 | 地下 1 层 | 493.67 |
| | 92 | C-03 地下室 | -222 | 地下 1 层 | 11594.92 | | 202 | C06 地下室 | -222 | 地下 1 层 | 29.99 |
| 93 | C-03 地下室 | -110 | 地下 1 层 | 1794.91 | 203 | C06 地下室 | -224 | 地下 1 层 | 22.45 | | |
| C-06 地块 | 94 | S13 商业办公楼 | 101 | 1 层 | 205.2 | 204 | C06 地下室 | -227 | 地下 1 层 | 20.23 | |
| | 95 | S13 商业办公楼 | 102 | 1 层 | 162.54 | 205 | C06 地下室 | -228 | 地下 1 层 | 40.81 | |
| | 96 | S13 商业办公楼 | 103 | 1 层 | 195.75 | 206 | C06 地下室 | -229 | 地下 1 层 | 42.1 | |
| | 97 | S13 商业办公楼 | 104 | 1 层 | 373.24 | 207 | C06 地下室 | -230 | 地下 1 层 | 46.78 | |
| | 98 | S13 商业办公楼 | 105 | 1 层 | 248.03 | 208 | C06 地下室 | -231 | 地下 1 层 | 44.75 | |

中粮地产（北京）有限公司拟收购中粮集团有限公司持有的中粮地产投资（北京）
有限公司股权项目评估报告

| | | | | | | | | | |
|-----|-----------|-----|-----|--------|-----|---------|------|--------|-----------|
| 99 | S13 商业办公楼 | 106 | 1 层 | 303.64 | 209 | C06 地下室 | -232 | 地下 1 层 | 45.25 |
| 100 | S13 商业办公楼 | 107 | 1 层 | 579.66 | 210 | C06 地下室 | -233 | 地下 1 层 | 51.59 |
| 101 | S13 商业办公楼 | 108 | 1 层 | 441.8 | 211 | C06 地下室 | -234 | 地下 1 层 | 48.8 |
| 102 | S13 商业办公楼 | 201 | 2 层 | 122.37 | 212 | C06 地下室 | -235 | 地下 1 层 | 51.04 |
| 103 | S13 商业办公楼 | 202 | 2 层 | 248.24 | 213 | C06 地下室 | -236 | 地下 1 层 | 51.59 |
| 104 | S13 商业办公楼 | 203 | 2 层 | 207.83 | 214 | C06 地下室 | -237 | 地下 1 层 | 49.4 |
| 105 | S13 商业办公楼 | 204 | 2 层 | 554.39 | 215 | C06 地下室 | -238 | 地下 1 层 | 43.85 |
| 106 | S13 商业办公楼 | 205 | 2 层 | 241.98 | 216 | C06 地下室 | -239 | 地下 1 层 | 148.53 |
| 107 | S13 商业办公楼 | 206 | 2 层 | 61.24 | 217 | C06 地下室 | -240 | 地下 1 层 | 436.73 |
| 108 | S13 商业办公楼 | 207 | 2 层 | 140.9 | 218 | C06 地下室 | -241 | 地下 1 层 | 73.49 |
| 109 | S13 商业办公楼 | 208 | 2 层 | 178.26 | 219 | C06 地下室 | -242 | 地下 1 层 | 1021.69 |
| 110 | S12 商业办公楼 | 101 | 1 层 | 1016.8 | 220 | C06 地下室 | -243 | 地下 1 层 | 130.87 |
| 合计 | | | | | | | | | 109170.56 |

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、负债账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

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

评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

3. 《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）；

4. 《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）；

5. 《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）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 378 号）；

7. 《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);
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);《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);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);
13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
14. 《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 50 号);
15. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
16. 《中华人民共和国营业税暂行条例》(国务院令[1993]136 号);
17. 《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》(中华人民共和国第 52 号令);
18. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 138 号);
19. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部[1995]6 号);
20. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第六十三号);
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 512 号);
22. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

23. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
24. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
25. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
26. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号)；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)；
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；
11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号)；
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)；
13. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)；
14. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号)；
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)；
16. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

(四) 权属依据

1. 《国有土地使用证》；
2. 《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议；
3. 《建设用地规划许可证》；
4. 《建设工程规划许可证》；
5. 《建筑工程施工许可证》；

6. 《商品房预售证》;
7. 《房屋建筑面积测绘成果书》;
8. 《房屋所有权证》
9. 机动车行驶证;
10. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
7. 《商品房面积测绘报告书》;
8. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算等资料;
9. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
10. 企业提供的工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
11. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
12. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
13. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

(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. 瑞华会计师事务所(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）其他参考依据

4. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
5. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
6. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法及收益法。评估方法选择理由如下：

考虑到在国内流通市场中的上市公司中寻找在资产规模、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司的成交案例很困难，难以采用市场法进行评估，故选择资产基础法和收益法进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法及收益法进行评估，具体方法分述如下：

（一）收益法

1. 本次进行收益法评估选用股权自由现金流折现模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=收益期间的权益自由现金流量折现值+溢余资产价值+非营运性资产及负债价值

3. 收益期及期末余值的确定

收益期按照项目开发期进行确定，终值按收益期末回收资产确定。

4. 权益自由现金流量的确定

权益现金流量=现金净流入+期末固定资产回收-资本性支出-净营运资金变动

5. 折现率的确定

被评估单位主要开发的“祥云东方苑”项目从 2009 年开始开发并进行销售，至本次评估基准日所开发项目均已基本完工并交付使用，根据企业预测，至 2017 年“祥云东方苑”项目可出售部分基本会出售完成，2017 年以后主要以投资性房地产出租收益为主，因此在预测折现率过程中，考虑本次评估基准日至 2017 年，企业的营利模式仍已出售收益为主，在此阶段，按照收益额与折现率协调配比的原则，折现率采用国际上通常使用 WACC 模型暨加权平均资本成本计算确定。

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流，则折现率选取权益资本成本(CAPM)。

公式： $K_e=R_f+\beta\times R_{Pm}+R_c$

其中： R_f =无风险报酬率；

β =企业风险系数；

R_{Pm} =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。

对于 2017 年以后，企业经营主要以出租收益为主，则在此阶段以后，本次评估参照中国房地产估价师协会对全国大中型城市出租报酬率的研究成果，北京市在 2015 年下半年，在长期租赁模式下，报酬率为 7.5%。

6. 权益现金流折现时间的确定

考虑到权益现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此权益现金流折现时间按年中折现考虑。

7. 溢余资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

8. 非营运性资产及负债价值

非营运性资产及负债价值是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日与企业投资活动和筹资活动相关的资产与负债，采用基础法确定评估值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

1.1 货币资金，为现金、银行存款，通过对现金进行盘点，核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

1.2 应收账款主要为被评估单位应收的房款、房屋租金及物业费。对于应收账款，评估人员向被评估单位调查了解了应收账款形成的原因、情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。

1.3 预付账款主要为被评估单位预付的工程安装款。对于预付账款，评估人员通过核查账簿、原始凭证、相关合同，核对预付的款项与合同是否符合，检查评估基准日后合同履行情况，没有发现异常，以审计后账面值确定评估值。

1.4 其他应收款核算的内容为被评估单位除应收账款、预付账款以外的其他各种应收及暂付款项。主要是被评估单位代垫的水电费、公共维修基金、契税、物业费等。评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的

其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收账款坏账准备评估为零。

1.5 存货核算内容为“祥云东方苑”项目的开发产品及开发成本。

(1)开发产品

开发产品中“祥云东方苑”项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，其所在区域房地产开发、交易市场较活跃，结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用市场法评估的条件，故选用市场法进行评估。

市场法评估具体测算步骤如下：

- ①估算预测于评估基准日时的房地产销售金额；
- ②估算预计房地产销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税；

由于房地产开发产品属于存货，故在开发产品销售价格基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

(2)开发成本

开发成本中各期项目在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法评估具体测算步骤如下：

- ①调查待开发房地产的基本情况；
- ②选择最佳的开发利用方式；
- ③估计开发建设期；
- ④预测开发完成后的房地产价值；
- ⑤估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、投资利息、土地增值税、所得税。
- ⑥折现率的确定；

⑦折现年期的确定。

假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

各期净现金流=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

评估价值=各期净现金流÷（1+折现率）^{折现年期}

2.非流动资产

非流动资产主要是投资性房地产、机器设备、无形资产、长期待摊费用以及递延所得税。

2.1 投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产以临街底商和地下仓库居多，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用市场法评估的条件，故选用市场法进行评估。

市场法评估具体测算步骤如下：

(1)估算预测于评估基准日时的房地产销售金额；

(2)估算预计房地产销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税；

由于本次评估投资性房地产采用市场法确定其销售收入，等同于开发产品，故在市场法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则基本公式如下：

评估价值=投资性房地产销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

2.2 对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，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了必要的现场勘察和核实。

2.2.1 市场收购价的确定

机器设备中部分设备及车辆采用市场收购价进行评估，对于纳入本次评估范围的已达到或超过规定的使用年限，或已报废的设备，按市场收购价确定市场价值。

2.2.2 成本法价值的确定

对于采用成本法进行评估的设备测算过程如下：

评估值=重置全价×成新率

2.2.2.1 重置全价的确定

2.2.2.1.1 设备重置全价的确定

以基准日市场价格为基础来确定设备重置全价。

2.2.2.1.2 车辆重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、购置附加税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：
购置附加税 = 购置价 ÷ (1 + 17%) × 10%。

2.2.2.2 成新率的确定

2.2.2.2.1 对于设备的成新率，在年限法成新率的计算基础上，评估人员通过设备的实际使用、维护、修理等情况对年限法成新率进行调整后确定综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

2.2.2.2.2 对于车辆，依据基准日国家颁布正在执行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，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。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

2.2.2.3 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

2.3 无形资产

核算内容包括高尔夫球会员资格、C06 商业项目客流系统、科传 MIS 系统等软件及软件升级系统等。对于外购软件类资产，评估人员对无形资产的权属、账面价值构成、摊销是否正确等进行了核实。

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：(1)对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；(2)对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。(3)除上述情况外，对于市场上已没有销售的同版本软件，可根据软件的使用状况按照摊余价值计算。

2.4 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为被评估单位支付的办公室装修费、家具费、会议系统工程等。

评估人员向被评估单位调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证。长期待摊费用发生合理，原始入账价值、发生日期、摊销年限准确。长期待摊费用以原始发生额除以预计摊销月数乘以尚存受益月数确认评估值。长期待摊费用以核实后的账面值作为评估值。

2.5 递延所得税资产

核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为计提应收账款、其他应收款坏账准备；应付职工薪酬、

预提成本、土地增值税等所产生的递延事项。评估人员调查核实递延所得税资产发生的原因的基础上，确定递延所得税资产评估价值。

3. 负债

评估范围内的负债主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款。

对于负债项目中的应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款等项目的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，判断各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在，并以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2016 年 2 月 1 日至 2016 年 3 月 4 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

2015 年 2 月 1 日，我公司与委托方就评估目的、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、义务等达成协议，并与委托方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

(三) 现场调查

评估人员于 2016 年 2 月 1 日至 2016 年 2 月 24 日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。

1. 资产核实

1.1 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“资产评估申报表”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的填报，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。

1.2 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

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“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

1.3 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。

1.4 补充、修改和完善资产评估申报表

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“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地、房屋、车辆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：

2.1 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；

2.2 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

2.3 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

2.4 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

2.5 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

2.6 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

2.7 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,从委托方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。

(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,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营;
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
4. 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;
5. 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;
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;

7. 假设评估基准日后无不可抗力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；

3. 本次评估均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。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；

4. 本次评估是基于企业基准日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；

5. 本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的商品房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。

本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，签字注册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。

十、评估结论

（一）收益法评估结果

中粮地产投资（北京）有限公司评估基准日总资产账面价值为 396,441.16 万元，总负债账面价值为 248,982.06 万元，净资产账面价值为 147,459.11 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 215,866.04 万元，增值额为 68,406.93 万元，增值率为 46.39%。

（二）资产基础法评估结果

中粮地产投资（北京）有限公司评估基准日总资产账面价值为 396,441.16 万元，评估价值为 468,214.36 万元，增值额为 71,773.20 万元，增值率为 18.10%；总负债账面价值为 248,982.06 万元，评估价值为 248,982.06 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 147,459.11 万元，净资产评估价值为 219,232.31 万元，增值额为 71,773.20 万元，增值率为 48.67%。

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：2015 年 12 月 31 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 | 238,609.15 | 289,432.75 | 50,823.61 | 21.30 |
| 非流动资产 | 2 | 157,832.02 | 178,781.61 | 20,949.59 | 13.27 |
| 长期股权投资 | 3 | - | - | - | |
| 投资性房地产 | 4 | 146,003.69 | 176,688.64 | 30,684.95 | 21.02 |
| 固定资产 | 5 | 393.76 | 625.75 | 231.99 | 58.92 |
| 在建工程 | 6 | - | - | - | |
| 油气资产 | 7 | - | - | - | |
| 无形资产 | 8 | 460.28 | 478.98 | 18.71 | 4.06 |
| 其中：土地使用权 | 9 | - | - | - | |
| 其他资产 | 10 | 10,974.29 | 988.24 | -9,986.05 | -90.99 |
| 资产总计 | 11 | 396,441.16 | 468,214.36 | 71,773.20 | 18.10 |
| 流动负债 | 12 | 180,427.48 | 180,427.48 | - | - |
| 非流动负债 | 13 | 68,554.58 | 68,554.58 | - | - |
| 负债总计 | 14 | 248,982.06 | 248,982.06 | - | - |
| 净资产 | 15 | 147,459.11 | 219,232.31 | 71,773.20 | 48.67 |

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 215,866.04 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 219,232.31 万元，两者相差 3,366.27 万元，差异率为 1.56%。

差异产生原因主要是两种评估方法考虑的具体角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，成本法是从资产的再取得途径考虑的。纳入本次评估的主要资产为开发产品、开发成本和投资性房地产。在资产基础法评估过程中，由于开发产品和投资性房地产于评估基准日均已竣工交房，且所在区域同类房地产交易市场比较活跃，因此本次评估选取了评估基准日与其同类房地产销售价格实例采用市场法评估其市场价值；对于开发成本的评估，由于开发成本中开发指标在评估基准日已得到当地规划部门审定，所在区域同类房地产交易市场比较活跃，项目开发完成后价值、后期续建成本支出、管理费及销售费等支出等收入和成本较易预测，因此本次评估采用了动态现金流折现的方法评估其价值。收益法是对企业未来的房地产项目开发、销售及租赁收入及相应的开发成本、各项费用、税金支出等合理预测的基础上，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。在对两种方法进行比较分析中，考虑到北京市房地产市场未来不确定性、目前北京市商业房地产租售比例失衡和未来年度收益预测不确定等因素的影响，我们经综合分析后认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：中粮地产投资（北京）有限公司的股东全部权益价值评估结果为219,232.31万元。

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：

(一)本次评估中，项目的开发总建设成本及评估基准日项目的总投资金额是根据被评估单位提供的合同台账、科目余额表、总投资概算资料等进行确定，后续开发成本是按上述数据相减后计算得出。如项目的开发总建设成本、评估基准日项目的总投资金额及后续开发成

本在项目竣工后与结算金额有差异，应以结算金额为准，评估值也应做相应调整。

(二)根据被评估单位提供的资料，中粮地产投资（北京）有限公司开发的“祥云东方苑”项目已取得《商品房预售证》和《房屋面积测算技术报告》，本次评估的建筑面积数据以《房屋面积测算技术报告》为

(三)对于评估基准日至报告提交日的销售情况，根据被评估单位提供的评估基准日之后的房屋销售明细及房屋认购明细，签约别墅共 2 套，建筑面积为 615.69 平方米，签约金额为 2490 万元，平均签约单价为 40442 元/平方米。签约小高层住宅 7 套，签约面积为 2503.09 平方米，签约金额为 6231.19 万元，平均签约单价为 24894 元/平方米，签约写字楼 5 套，签约面积为 1270.21 平方米，签约金额为 2422.55 万元，平均签约单价为 19072 元/平方米。签约仓库 75.47 平方米，签约金为 79.55 万元，平均签约单价为 10541 元/平方米，签约车位共计 55 个，签约金额为 1446.50 万元，平均签约单价 263000 元/个。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估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；
- (四) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
- (五) 本评估报告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) 本评估报告所揭示的评估结论仅对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、 评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 3 月 4 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：何哲

注册资产评估师：石法良

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年三 月四日

评估报告附件

- 附件一、被评估单位专项审计报告；
- 附件二、委托方和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；
- 附件四、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件五、签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件六、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；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书
复印件；
- 附件九、业务约定书；