

北京臻德房地产开发有限公司拟收购
北京慧诚房地产有限公司股权
涉及的该公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中瑞评报字【2017】第000273号

(报告共一册)



中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一七年五月二十一日



目 录

资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
一、委托方、被评估单位、被评估单位以及其他报告使用者简介	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.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设	18
九、评估结论.....	18
十、特别事项说明.....	19
十一、评估报告使用限制说明.....	21
十二、评估报告日.....	22
附件目录	23



资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业净资产价值在市场上可实现价格的保证。



北京臻德房地产开发有限公司拟收购 北京慧诚房地产开发有限公司股权 涉及的该公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

摘要

中瑞评报字【2017】第000273号

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、评估目的：北京臻德房地产开发有限公司拟收购北京慧诚房地产开发有限公司的股权，为此对北京慧诚房地产开发有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，评估结果作为上述经济行为的价值参考依据。

二、评估对象及范围：评估对象为北京慧诚房地产开发有限公司股东全部权益价值；评估范围为北京慧诚房地产开发有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、评估基准日：2017年3月31日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：本次采用资产基础法对北京慧诚房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行估算。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：

在持续经营前提下，截至评估基准日2017年3月31日北京慧诚房地产开发有限公司总资产账面价值为231,911.42万元，评估值648,907.02万元，增值额为416,995.60万元，增值率为179.81%；总负债账面价值为260,929.40万元，评估价值为260,929.40万元，无增减值变化；净资产账面价值为-29,017.98万元，评估价值为387,977.62万



元，增值额为 416,995.60 万元，增值率为 1,437.02%。各类资产评估汇总表如下：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京慧诚房地产开发有限公司

金额单位：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	222,585.91	588,637.14	366,051.23	164.45
非流动资产	9,325.51	60,269.88	50,944.37	546.29
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产				
固定资产	8,365.01	9,826.60	1,461.59	17.47
无形资产	960.49	50,443.28	49,482.79	5,151.83
递延所得税资产				
长期待摊费用				
资产总计	231,911.42	648,907.02	416,995.60	179.81
流动负债	212,929.40	212,929.40	-	-
非流动负债	48,000.00	48,000.00	-	-
负债总计	260,929.40	260,929.40	-	-
净资产(所有者权益)	-29,017.98	387,977.62	416,995.60	1,437.02

八、特别事项说明

本次评估结果仅为北京臻德房地产开发有限公司拟收购北京慧诚房地产有限公司的股权提供价值参考意见，不能作为其他目的使用。

九、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2017 年 03 月 31 日至 2018 年 03 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。



北京臻德房地产开发有限公司拟收购 北京慧诚房地产开发有限公司股权 涉及的该公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中瑞评报字【2017】第000273号

北京臻德房地产开发有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受北京臻德房地产开发有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足北京臻德房地产开发有限公司收购北京慧诚房地产开发有限公司股权的需要，对该经济行为所涉及的北京慧诚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。评估人员按照必要的评估程序对委托评估企业实施了实地勘察、市场调查与询证，对北京慧诚房地产开发有限公司净资产在 2017 年 3 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位以及其他报告使用者简介

（一）委托方为北京臻德房地产开发有限公司

1、企业名称及注册情况

企业名称：北京臻德房地产开发有限公司

统一社会信用代码： 91110228MA00D25806

注册地址：北京市密云区兴盛南路 8 号院 2 号楼 106 室-584(商务中心集中办公区)

法定代表人：李军

注册资本：2000 万元

企业类型：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；物业管理；承办展览展示活动；设计、制作、



代理、发布广告；销售服装、鞋帽、化妆品、工艺品（不含文物）、日用杂货、文化用品；零售五金；机动车公共停车场的经营管理；经济贸易咨询；企业策划。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1、企业注册登记情况

企业名称：北京慧诚房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91110228103009550U

注册地址：北京市密云区西田各庄镇政府办公楼三层

法定代表人：张颖

注册资本：8000 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发，销售商品房；承办展览展示会；技术服务；信息咨询（中介除外）；自有房屋的物业管理；工程设计咨询；机动车公共停车场。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、基准日企业股权结构

西藏鼎尊企业管理有限公司出资人民币 4,080 万元，占注册资本的 51%，北京南都国际经贸有限公司出资人民币 3,920 万元，占注册资本的 49%。

3、企业简介（包括长期投资子公司的情况）

（1）北京慧诚房地产开发有限公司成立于 2001 年 2 月 15 日。法人代表张颖，注册金额 8000 万元，营业执照证件号：91110228103009550U，注册地址为北京市密云区西田各庄镇政府办公楼三层。主要从事房地产开发、销售商品房、房地产信息咨询业务。公司以协议出让方式取得土地使用权，面积为 110 万平方米，整个用地区域以白河为界分为河东（A 区）河西（B 区）。开发项目名称为北京卧龙国际山庄（推广名称为君山别墅）。

（2）北京豪斯凯宾物业管理有限公司成立于 2006 年 08 月 01 日，注册号：911102287921403779；营业期限：2006 年 08 月 01 日至 2026 年 07 月 31 日，共计 20



年；经营住所：北京市密云区西田各庄镇西智村南；法定代表人：胡军；注册资本：300.00 万元，实收资本：300.00 万元；公司类型：其他有限责任公司；经营范围：物业管理。（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。）

4、历史沿革：

公司成立时注册资本为 1,000 万元，由自然人股东姜海艳出资人民币 800 万元，占注册资本的 80%；自然人股东姜海英出资人民币 200 万元，占注册资本的 20%。北京达州会计师事务所有限责任公司于 2001 年 2 月 13 日出具了京达州验字[2001]045 号《验资报告》。

2001 年 8 月 31 日，经公司股东会决议和修改后的章程规定，自然人股东姜海艳将其持有的占注册资本 70%的股权转让给自然人姜海军，自然人股东姜海英将其持有的占注册资本 10%的股权转让给自然人姜海军，转股后，公司注册资本为 1,000 万元，自然人股东姜海军出资人民币 800 万元，占注册资本的 80%，自然人股东姜海艳出资人民币 100 万元，占注册资本的 10%；自然人股东姜海英出资人民币 100 万元，占注册资本的 10%。

2004 年 3 月 2 日，经公司股东会决议和修改后的章程规定，自然人股东姜海军将其持有的占注册资本 50%的股权转让给北京汉邦房地产开发有限公司，自然人股东姜海艳、姜海英分别将各自持有的占注册资本 10%的股权转让给北京汉邦房地产开发有限公司，转股后，公司注册资本为 1,000 万元，北京汉邦房地产开发有限公司出资人民币 700 万元，占注册资本的 70%，自然人股东姜海军出资人民币 300 万元，占注册资本的 30%。

2005 年 3 月 30 日，经公司股东会决议和修改后的章程规定，自然人股东姜海军将其持有的占注册资本 30%的股权转让给北京华鼎州能源科技有限公司，转股后，公司注册资本为 1,000 万元，北京汉邦房地产开发有限公司出资人民币 700 万元，占注册资本的 70%，北京华鼎州能源科技有限公司出资人民币 300 万元，占注册资本的 30%。

2005 年 9 月 26 日，经公司股东会决议和修改后的章程规定，北京汉邦房地产开发有限公司增资人民币 3,000 万元，增资后，公司注册资本为 4,000 万元，北京汉邦房地产开发有限公司出资人民币 3,700 万元，占注册资本的 92.5%，北京华鼎州能源科技有限公司出资人民币 300 万元，占注册资本的 7.5%。

2006 年 1 月 18 日，经公司股东会决议和修改后的章程规定，北京汉邦房地产开发



有限公司增资人民币 4,000 万元，增资后，公司注册资本为 8,000 万元，北京汉邦房地产开发有限公司出资人民币 7,700 万元，占注册资本的 96.25%，北京华鼎州能源科技有限公司出资人民币 300 万元，占注册资本的 3.75%。

2012 年 11 月 6 日，经公司股东会决议和修改后的章程规定，北京汉邦房地产开发有限公司将其持有的占注册资本 95% 的股权转让给中融国际信托有限公司，转股后，公司注册资本为 8,000 万元，中融国际信托有限公司出资人民币 7,600 万元，占注册资本的 95%，北京华鼎州能源科技有限公司出资人民币 300 万元，占注册资本的 3.75%，北京汉邦房地产开发有限公司出资人民币 100 万元，占注册资本的 1.25%。

2014 年 3 月 6 日，经公司股东会决议和修改后的章程规定，中融国际信托有限公司将其持有的占注册资本 95% 的股权转让给北京汉邦房地产开发有限公司，转股后，公司注册资本为 8,000 万元，北京汉邦房地产开发有限公司出资人民币 7,700 万元，占注册资本的 96.25%，北京华鼎州能源科技有限公司出资人民币 300 万元，占注册资本的 3.75%。

2017 年 3 月 23 日，经公司股东会决议和修改后的章程规定，原股东北京汉邦房地产开发有限公司及北京华鼎州能源科技有限公司将其各自持有的股权全部转让，转股后，公司注册资本为 8,000 万元，新股东西藏鼎尊企业管理有限公司出资人民币 4,080 万元，占注册资本的 51%，北京南都国际经贸有限公司出资人民币 3,920 万元，占注册资本的 49%。

5、子公司基本情况：

(1) 企业名称及注册情况

企业名称：北京豪斯凯宾物业管理有限公司

企业法人营业执照注册号：911102287921403779

注册地址：北京市密云区西田各庄镇西智村南

法定代表人：胡军

注册资本：300 万元

实收资本：300 万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：物业管理。（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。)

主要工作是对“君山别墅”进行物业管理，资金的主要来源是收取物业费，但物业费长期收取不足，每年收取还达不到当年应收的 60%，而每月固定的支出金额较大，所以长期亏损。注册资金已使用完了，为了维持公司正常运营，从总公司借款支付日常开支，造成负债较大，故现阶段处于负债经营，资不抵债。

(2) 企业历史沿革及股权结构

北京豪斯凯宾物业管理有限公司成立于 2006 年 8 月 1 日，成立时的注册资本为人民币 200 万元，由北京汉邦国信国际集团有限公司货币出资 160 万元，占出资比例的 80%、北京慧诚房地产开发有限公司货币出资 40 万元，占出资比例的 20%。

2010 年 3 月 1 日，根据公司股东会决议，北京汉邦国信国际集团有限公司增资 100 万元，注册资本金由 200 万元人民币增至 300 万元人民币，增资后，北京汉邦国信国际集团有限公司货币出资 260 万元，占出资比例的 86.67%、北京慧诚房地产开发有限公司货币出资 40 万元，占出资比例的 13.33%。

2016 年 11 月 18 日，根据北京慧诚房地产开发有限公司股东会决议，北京汉邦国信国际集团有限公司将其所持占公司注册资本 86.67% 的股份全部转让给北京慧诚房地产开发有限公司，转让后，北京慧诚房地产开发有限公司出资比例为 100%。基准日股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	注册资本	股权比例
北京慧诚房地产开发有限公司	300	100%

(三) 其他评估报告使用者

1、法律法规规定的报告使用者。

2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。



二、评估目的

北京臻德房地产开发有限公司拟收购北京慧诚房地产开发有限公司的股权，为此对北京慧诚房地产开发有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，评估结果作为上述经济行为的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象为北京慧诚房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

本次资产评估范围为北京慧诚房地产开发有限公司在评估基准日的全部资产及负债。委托资产类型包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

本次评估以北京慧诚房地产开发有限公司的账面价值作为评估基础，截至评估基准日，企业账面价值情况如下：

单位：元

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
1	一、流动资产合计	2,225,859,140.81	28	长期待摊费用	
2	货币资金	59,007,082.89	29	递延所得税资产	
3	交易性金融资产		30	其他非流动资产	
4	应收票据净额		31	三、资产总计	2,319,114,209.85
5	应收账款净额		32	四、流动负债合计	2,129,293,956.32
6	预付账款净额		33	短期借款	
7	应收利息		34	交易性金融负债	
8	应收股利		35	应付票据	
9	其他应收款净额	5,687,912.32	36	应付账款	303,819,913.99
10	存货净额	2,161,164,145.60	37	预收账款	-
11	一年内到期的非流动资产		38	应付职工薪酬	-
12	其他流动资产		39	应交税费	98,786,733.15
13	二、非流动资产合计	93,255,069.04	40	应付利息	-
14	可供出售金融资产净额		41	应付股利(应付利润)	-
15	持有至到期投资净额		42	其他应付款	1,726,687,309.18
16	长期应收款净额		43	一年内到期的非流动负债	
17	长期股权投资净额	0.00	44	其他流动负债	
18	投资性房地产净额	-	45	五、非流动负债合计	480,000,000.00
19	固定资产净额	83,650,128.05	46	长期借款	480,000,000.00

20	在建工程净额		47	应付债券	
21	工程物资净额		48	长期应付款	
22	固定资产清理		49	专项应付款	
23	生产性生物资产净额		50	预计负债	
24	油气资产净额		51	递延所得税负债	
25	无形资产净额	9,604,940.99	52	其他非流动负债	
26	开发支出		53	六、负债总计	2,609,293,956.32
27	商誉净额		54	七、净资产	-290,179,746.47

关于本次资产评估的评估对象和评估范围，有以下事项需说明：

- 1、上述 2017 年 3 月数据由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了“立信中联审字[2017]A-0217 号”无保留意见审计报告。
- 2、本次资产评估的对象为北京慧诚房地产开发有限公司的股东全部权益，涉及的范围为北京慧诚房地产开发有限公司于评估基准日申报的全部资产和相关负债，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。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象北京慧诚房地产开发有限公司截至评估基准日的净资产价值而言的市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

考虑到评估基准日为本次评估目的服务，经与各方协商，确定评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。



六、评估依据

(一) 主要法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013年13月31日第十二届全国人大常委会第六次会议修正，2014年3月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）及《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

(二) 资产评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估价值类型指导意见》；
- 4、《资产评估准则—业务约定书》；
- 5、《资产评估准则—评估程序》；
- 6、《资产评估准则—评估报告》；
- 7、《资产评估准则—不动产》；
- 8、《资产评估准则—机器设备》；
- 9、《资产评估准则—工作底稿》；
- 10、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《资产评估准则——企业价值》；
- 12、《企业会计准则——基本准则》；
- 13、《企业会计准则——存货》；

(三) 经济行为依据

资产评估业务约定书。

(四) 权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、国有土地使用证；



- 3、不动产权证
- 4、建设工程施工许可证；
- 5、建设用地规划许可证；
- 6、建设工程规划许可证；
- 7、土地出让合同；
- 8、机动车行驶证；
- 9、其他产权证明文件。

(五)取价标准依据及主要参考资料

- 1、《机电产品报价手册》2016版；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3、《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起施行）；
- 4、北京市人民政府办公厅关于印发《北京市促进高排放老旧机动车淘汰更新方案》

的通知；

- 5、评估基准日银行贷款利率；
- 6、市场调查及询价资料；
- 7、企业提供的以前年度的财务报表及评估基准日审计报告；
- 8、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 9、WIND资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 10、被评估单位提供的其它评估相关资料。

七、评估方法

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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



是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

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。选择理由如下：

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但本次评估市场上很难找到相同或近似企业的交易案例，故此次评估不适宜采用市场法进行评估。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，但因本次评估涉及的单位是房地产开发项目公司（公司除开发“君山别墅”项目外无下一步房地产开发计划），无持续经营业务和经营现金流，所以收益法不适用本次评估目的。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估企业持续经营，具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，可采用资产基础法进行评估。

资产基础法（成本法）是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

（一）对流动资产的评估

1、货币资金

对货币资金中的现金的账面金额进行核实，以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

对货币资金中的银行存款通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，以核实后的账面价值确定评估值。

对货币资金中的其他货币资金通过核对股票对账单及证券询证函，确认股票账户实际存款余额，以核实后的账面价值确定评估值。



2、应收款项：包括应收账款、其他应收款。对应收账款及其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

3、存货：

1) 对于产成品，为已经竣工准备销售的独栋别墅，在核实其账面成本合理性的基础上，以市场法确定评估价值，同时扣减相应的销售费用、销售税费、土地增值税及企业所得税等。

2) 对于开发成本，对已经竣工尚未取得竣工备案的“春夏园”，评估方法同产成品；对未开始建设的“秋冬兰园”，由于为未建设的空地采用假设开发法及市场法评估，假设开发法，是以房地产的预期收益，即开发成本开发完成后的价值，减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额；市场法，是根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。

(二) 非流动资产的评估

1、长期股权投资

慧诚的长期股权投资单位为全资子公司——北京豪斯凯宾物业管理有限公司。本次评估根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况了解到子公司主要工作是对“君山别墅”进行物业管理，资金的主要来源是收取物业费，但物业费长期收取不足，每年收取还达不到当年应收的60%，而每月固定的支出金额较大，所以长期亏损。注册资金已使用完了，为了维持公司正常运营，从总公司借款支付日常开支，造成负债较大，故现阶段处于负债经营，资不抵债，且实物资产为电子设备，基准日净资产账面值为负数，根据《公司法》相关规定，有限责任公



司的股东以出资额为限承担被投资单位的经营损失，故此次长期股权投资评估值为 0。

2. 房屋建筑物：

本次评估采用重置成本法。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用 + 资金成本

2) 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。即：

成新率 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_2 \times 60\%$ ，其中：

理论成新率 N_1 ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N_2 ：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

3. 设备类资产评估

纳入评估范围的设备类资产，采用重置成本法进行评估，即：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值

重置价值 = 现行含税购价 + 车辆购置税 + 运杂费 + 新车上户手续费。

2) 成新率

车辆综合考虑规定使用年限、行驶里程和现场观察情况确定成新率。

对于排放标准为国 I 国 II 的车辆，按北京市相关政策确认评估价值。

4. 无形资产：

本次评估范围内的无形资产为国有土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益



还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估的是住宅用途国有土地使用权价值，与开发成本中的未开发的“秋冬兰园”宗地采用同一评估方法，故此次评估采用了假设开发法和市场法，主要出于以下考虑：

一是估价对象为房地产开发项目，可以测算房地产的预期收益，即开发成本开发完成后的价值，减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额，符合假设开发法适用条件；二是估价对象作为居住用地，周边类似用地征地案例丰富，可以收集到近期市场上交易的类似地产进行比较，符合市场法使用条件。

对以上两种估价方法的测算结果进行综合分析，得到出让条件下国有土地使用权价值。

（三）关于负债的评估

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解被评估单位的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。



（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请被评估单位作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行现场全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与资料收集。

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

②初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内资产、负债的详细状况，检查各类资产评估明细表有无填项不全、错填、资产项目不明确等事项，并指导企业完善评估明细表。

③现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业固定资产进行了盘点，并对固定资产的内部管理及会计核算进行了解。



④根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业收益预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

2、有关经营资料的收集和分析

- (1) 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；
- (2) 收集被评估企业的历史沿革、现状和前景；
- (3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；
- (4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料；
- (5) 收集相关价格信息资料。

(四) 评定估算

评估人员根据项目组制定的评估原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

- (1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- (2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- (3) 根据实事求是的原则，结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- (4) 撰写资产评估报告书；
- (5) 按公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- (6) 根据复核意见，修正评估报告；
- (7) 正式出具评估报告书并提交委托方。

九、评估假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。



- 3、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。
- 4、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 5、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 7、评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。
- 8、本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 9、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 10、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方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；
- 11、特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

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，按照必要的评估程序，对委估对象在评估基准日 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，得出如下评估结论：

在持续经营前提下，截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日北京慧诚房地产开发有限公司总资产账面价值为 231,911.42 万元，评估值 648,907.02 万元，增值额为 416,995.60 万元，增值率为 179.81%；总负债账面价值为 260,929.40 万元，评估价值为 260,929.40 万元，无增减值变化；净资产账面价值为-29,017.98 万元，评估价值为 387,977.62 万元，增值额为 416,995.60 万元，增值率为 1,437.02%。各类资产评估汇总表如下：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京慧诚房地产开发有限公司

金额单位：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	222,585.91	588,637.14	366,051.23	164.45
非流动资产	9,325.51	60,269.88	50,944.37	546.29
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产				
固定资产	8,365.01	9,826.60	1,461.59	17.47
无形资产	960.49	50,443.28	49,482.79	5,151.83
递延所得税资产				
长期待摊费用				
资产总计	231,911.42	648,907.02	416,995.60	179.81
流动负债	212,929.40	212,929.40	-	-
非流动负债	48,000.00	48,000.00	-	-
负债总计	260,929.40	260,929.40	-	-
净资产(所有者权益)	-29,017.98	387,977.62	416,995.60	1,437.02

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) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

- 1、政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(三) 本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象房屋价值的影

响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象房屋价值的影响。

评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估基准日期后事项说明

委估的建筑物及占有的国有土地使用权于评估基准日设定了抵押权，抵押权人为交通银行北京慧忠里支行，抵押期限至 2021 年 3 月。但抵押权对应的债权已于 2017 年 4 月 7 日偿还，截至报告出具日，抵押权注销事项已完成。

2017 年 4 月 16 日，北京慧诚房地产开发有限公司股东之一西藏鼎尊企业管理有限公司将所持有的 3040 万元股权（股权比例 38%）转让给北京臻德房地产开发有限公司，该股权变更事项已经工商变更，北京工商行政管理局密云分局于 2017 年 4 月 24 日核发了转股后的营业执照。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2017 年 03 月 31 日至 2018 年 03 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（五）评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。



十四、评估报告日：

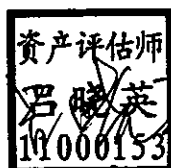
评估报告出具日期为 2017 年 5 月 21 日。

十五、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字：

评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



中瑞国际资产评估(北京)有限公司

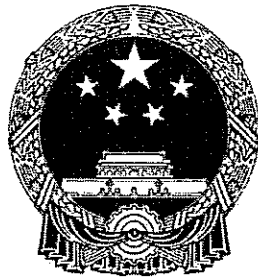
2017年5月21日





附件目录

- 1、北京臻德房地产开发有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 2、北京慧诚房地产有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 3、涉及的主要权属证明复印件；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、中瑞国际资产评估(北京)有限公司资产评估资格证书(复印件)；
- 7、中瑞国际资产评估(北京)有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 8、签字资产评估师资格证书(复印件)；
- 9、北京慧诚房地产有限公司资产评估明细表。



营业执照

(副本) (1-1)

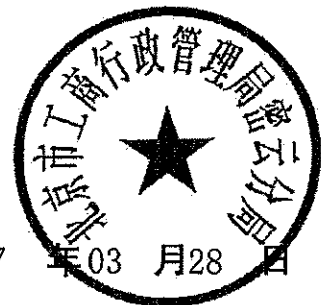
统一社会信用代码 91110228MA00D25806

名称 北京臻德房地产开发有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 北京市密云区兴盛南路8号院2号楼106室-584(商务中心集中办公区)
法定代表人 李军
注册资本 2000万元
成立日期 2017年03月28日
营业期限 2017年03月28日至 2047年03月27日
经营范围 房地产开发;销售自行开发的商品房;物业管理;承办展览展示活动;设计、制作、代理、发布广告;销售服装、鞋帽、化妆品、工艺品(不含文物)、日用杂货、文化用品;零售五金;机动车公共停车场的经营管理;经济贸易咨询;企业策划。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



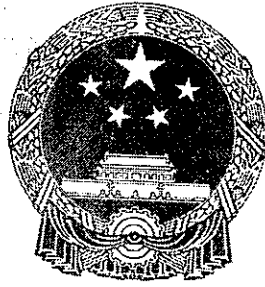
在线扫码获取详细信息

登记机关



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

2017 年 03 月 28 日



营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110228103009550U

名称 北京慧诚房地产开发有限公司
 类型 其他有限责任公司
 住所 北京市密云区西田各庄镇政府办公楼三层
 法定代表人 张颖
 注册资本 8000万元
 成立日期 2001年02月15日
 营业期限 2001年02月15日至2021年02月14日
 经营范围 房地产开发, 销售商品房; 房地产信息咨询。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

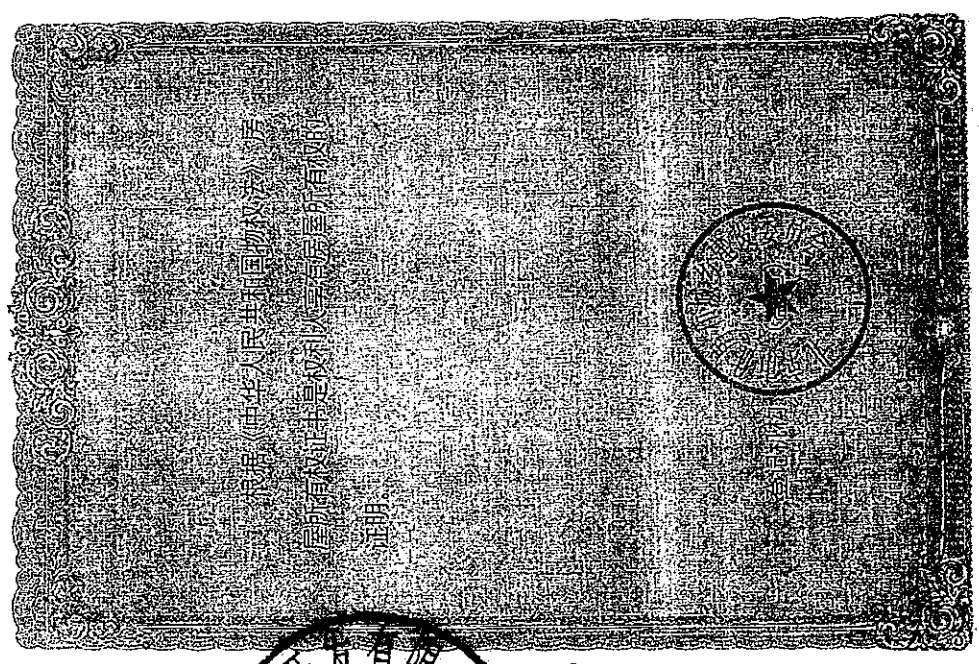
登记机关



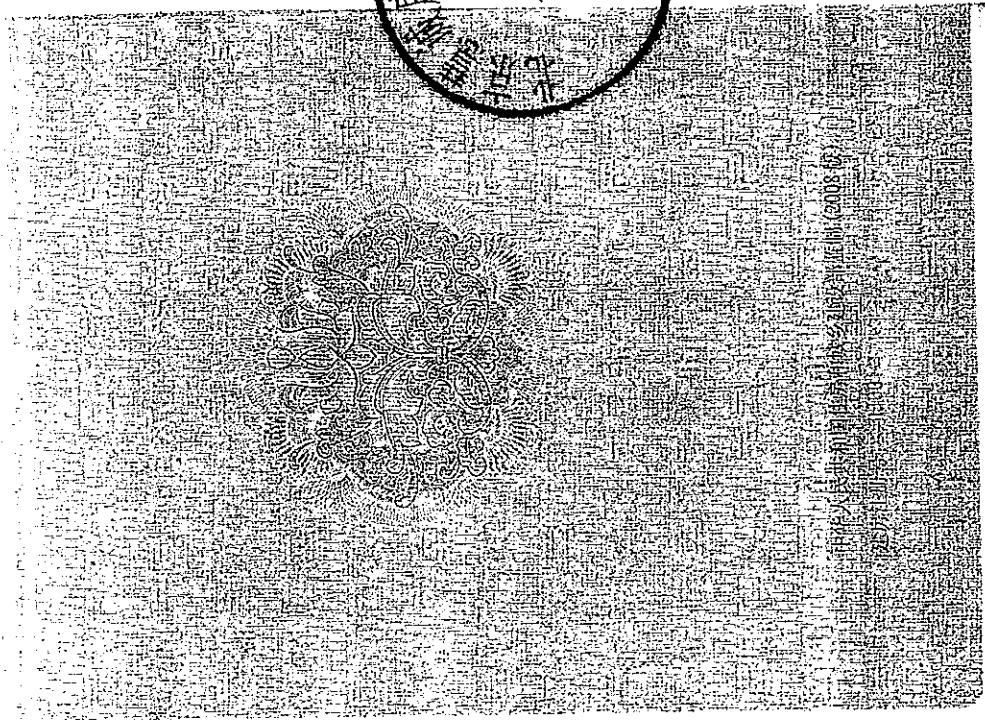
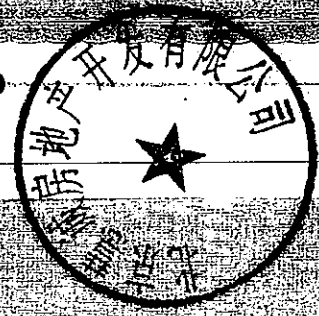
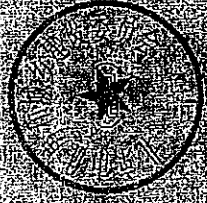
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017

Handwritten signature or initials in the top right corner.



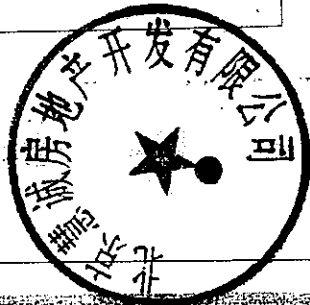
根据《中华人民共和国物权法》第
三十九条规定，证明权利人享有房屋所有权的
证明



10205

京 房权证 字第 029616

权利人	北京恒通房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北京市昌平区北环路100号
用途	住宅
权利性质	出让
取得时间	2011-06-09
房屋状况	房屋状况
其他	



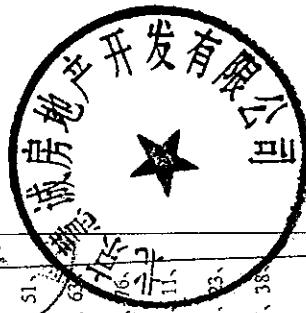
附	记
2014.9.18 收	

填发单位 (盖章)

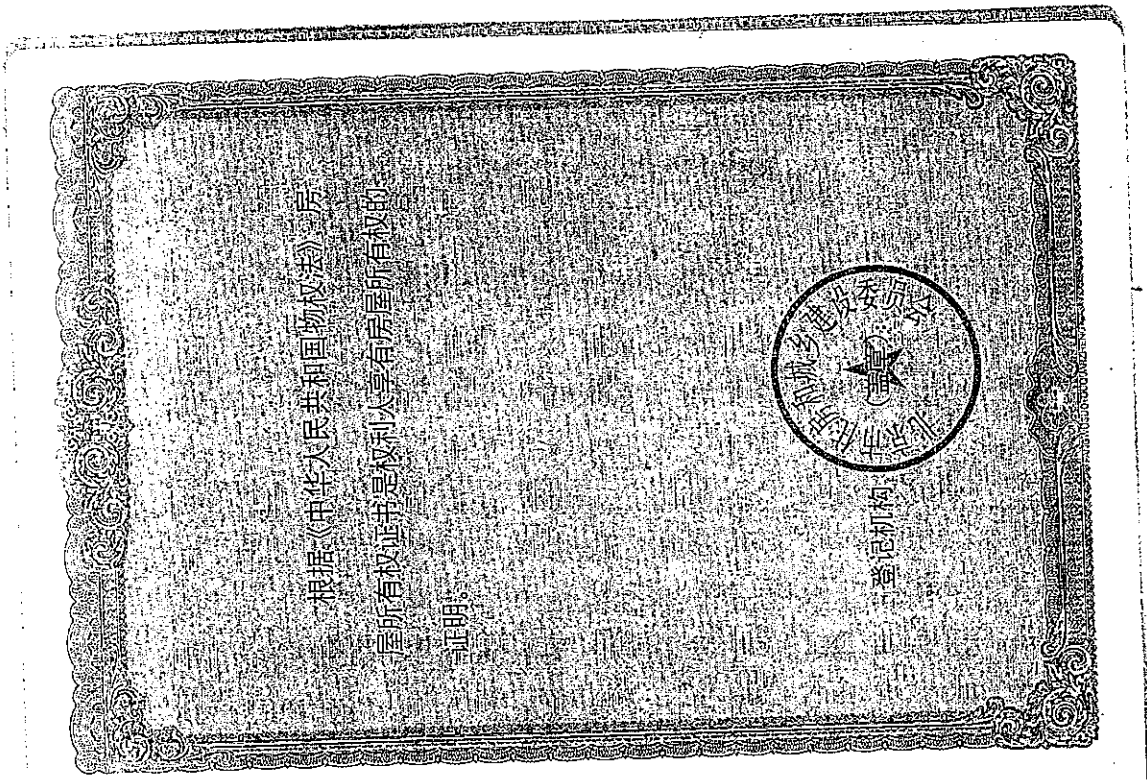
销售机构和销售人员情况表

(自行填写)

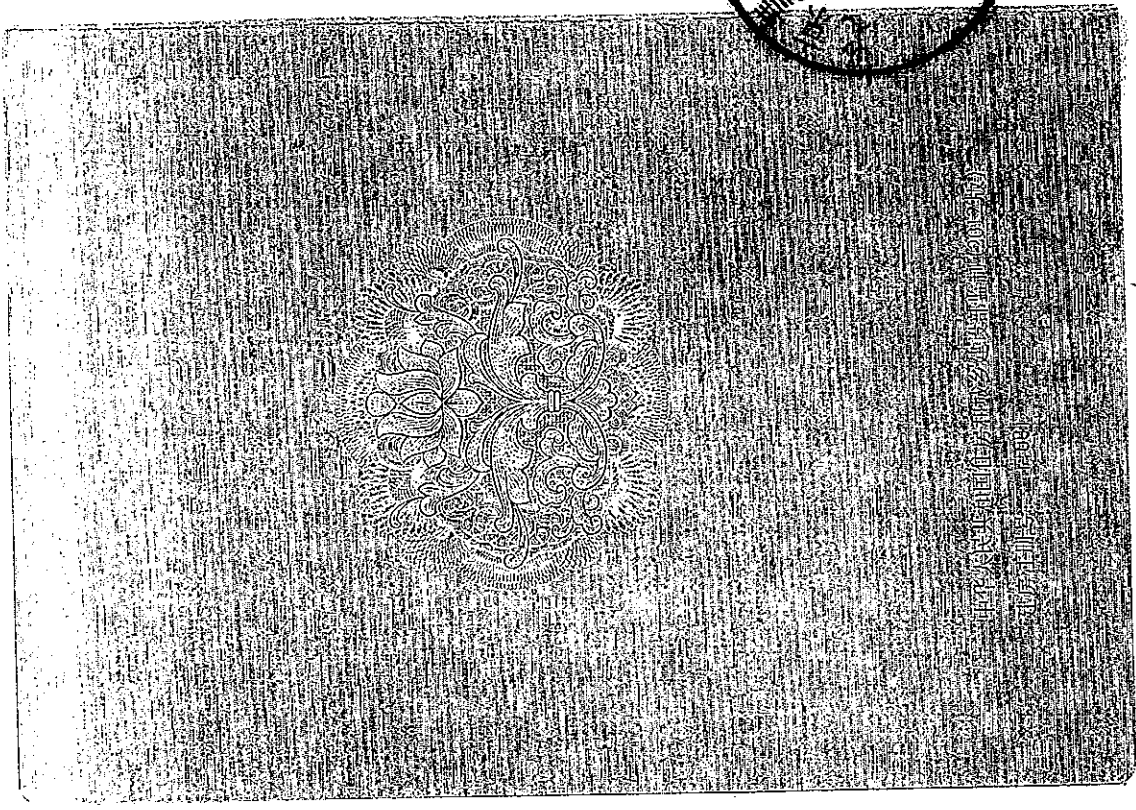
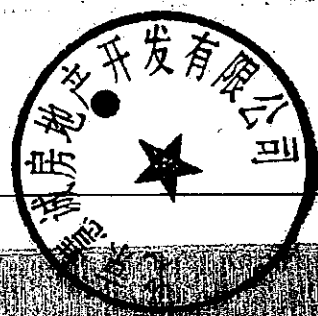
开发企业名称	北京慧城房地产开发有限公司	
销售人员	杨翠	联系电话 010-89031099
预售证号/产权证号	委托销售商品房范围对应楼座号	
	九区 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、 15、16、17、18、19、20、21、22、23、25、26、 27、28、29、30、31、32、33、35、36、37、38、 39、40、41、42、43、45、46、48、49、50、51、 52、53、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、75、76、77、78、 十区 1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、17、18、19、20、21、22、23、25、26、27、28、29、30、31、32、33、35、36、37、38、39、40、41、42、43、45、46、48、49、50、51、52、53、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、75、76、77、78、	
	X京房权证管字第 0295015 号	



Handwritten signature or initials.

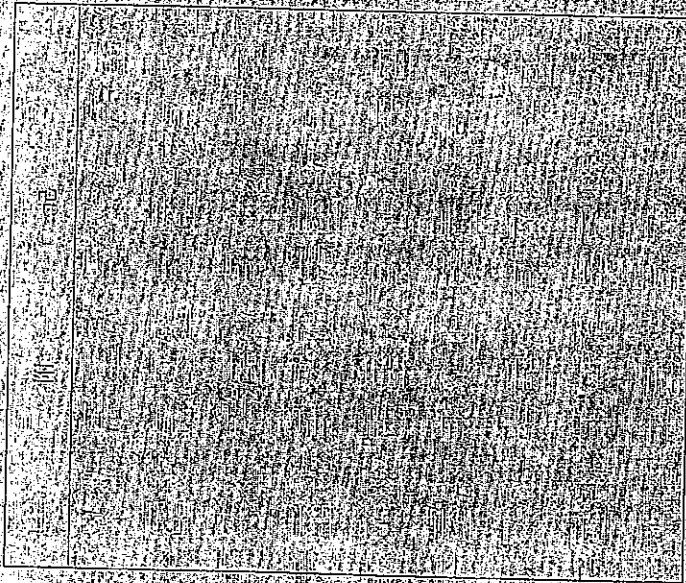
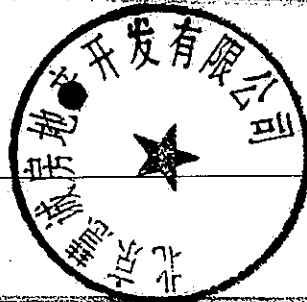


根据《中华人民共和国物权法》房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明



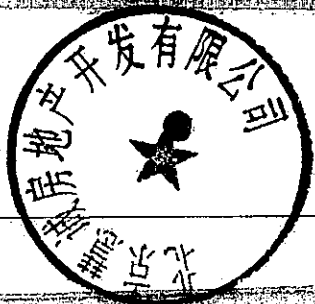
北京 房权证 密 字第 050194 号

房屋所有权人	北京建通房地产开发有限公司	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	密云县溪翁庄镇33号综合楼10号楼第16层	
登记时间	2018-10-16	
房屋性质	商品房	
权利限制	无查封、无抵押、无其他权利	
房屋用途	住宅	套内建筑面积 (m²)
房屋面积	191.39	42
房屋用途	住宅	土地用途/取得方式
房屋用途	住宅	住宅/出让



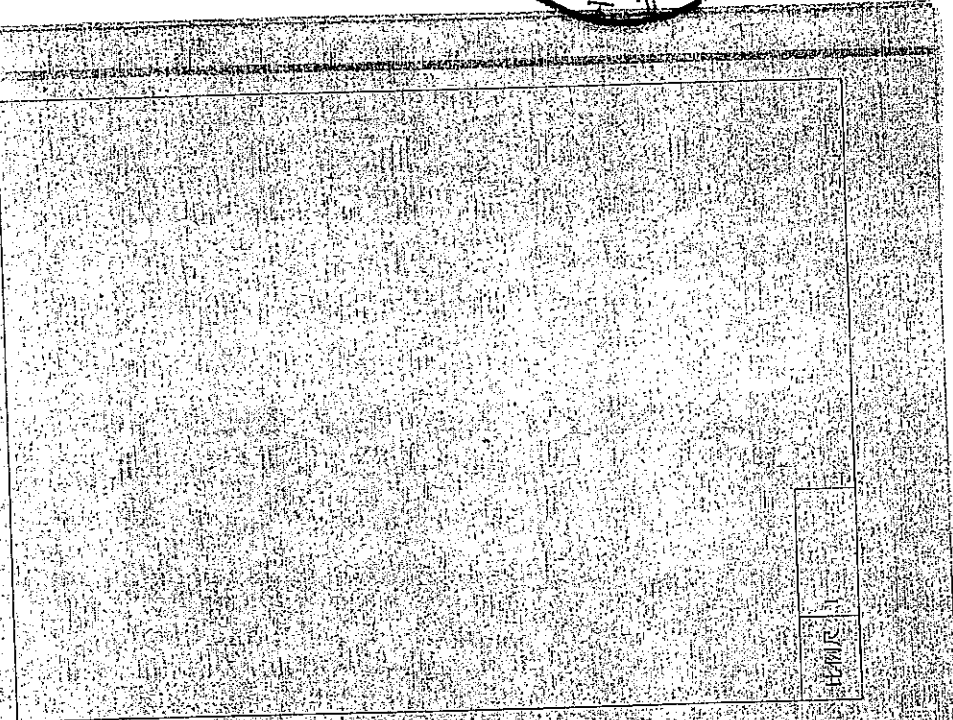
注意 事项

1. 本图是根据...
2. 凡在本图...
3. 凡在本图...
4. 凡在本图...
5. 凡在本图...
6. 凡在本图...
7. 凡在本图...
8. 凡在本图...
9. 凡在本图...
10. 凡在本图...



房地产平面图

图幅号



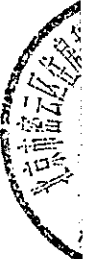
比例尺



201009071015004

编号: 0522 ~~京~~ 京建 2016 (建) 0018号

北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表



工程名称: 卧龙国际山庄 B 区 0269# 住宅楼等 152 项 (卧龙国际山庄 B 区 0269#-0273# 0275#-0363# 住宅楼 (共计 594 栋))


建设单位: 北京慧诚房地产开发有限公司

北京市住房和城乡建设委员会制

春园



201009071015004

工程名称	卧龙国际山庄 B 区 0269 号住宅楼等 152 项 (卧龙国际山庄 B 区 0269#~0273# 0275#~0363#住宅楼(共计 94 栋))		
建设地址	密云县白河西侧、龚庄子南侧、京密引水渠东侧(密云国际会议中心西侧)		
建设规模	30539.72 平方米	合同价格	6134.3 万元
规划许可证编号	2010 规(密)建字 0026 号	施工许可文件编号	[2010]施建字 1767 号
开工时间	2010-11-10	工程竣工日期	2016-06-15
单位名称		项目负责人	
建设单位: 北京慧诚房地产开发有限公司		李井义	
勘察单位: 北京京盛工程勘察中心		姚利明	
设计单位: 中外建工程设计与顾问有限公司		朱斌	
施工单位: 浙江省一建建设集团有限公司		郑信渭	
监理单位: 北京康迪建设监理咨询有限公司		邵玮峰	
工程质量监督机构: 北京市密云县建设工程质量监督站			
<p>本工程已按规定进行了竣工验收, 并且验收合格。依据《建设工程质量管理条例》第四十九条及有关规定, 所需文件已齐备, 现报送备案。</p> <p style="text-align: center;">  建设单位(公章) </p>			
法定代表人(签字)	张颖	报送时间	2016.6.24





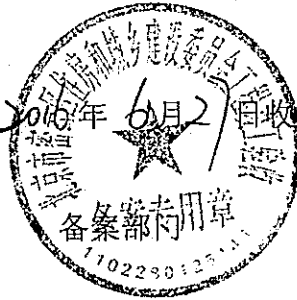
201009071015004

工程竣工验收备案文件目录

1. 工程竣工验收备案表一式两份;
2. 工程竣工验收报告;
3. 法律、行政法规规定应当由规划部门出具的认可文件或者准许使用文件;
4. 法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件;
5. 施工单位签署的工程质量保修书;
6. 住宅工程提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》;
7. 法规、规章规定必须提供的其他文件: 建设工程档案预验收意见书;
8. 法人委托书

该工程的竣工验收备案文件于 2016 年 6 月 2 日 接收。

备案文件收讫



备注:

- 1、工程参建各方必须依照法律、法规、规章的有关规定承担各自质量责任, 严格履行保修义务。
- 2、供水、供电、供热、供气、绿化、邮电、通讯、安防、卫生防疫等未尽事宜, 由建设单位联系相关部门妥善解决。
- 3、人民防空、环境卫生设施、防雷装置、通信、有线电视、广播、电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等工程竣工验收及备案, 由建设单位按照有关规定联系相关部门办理。



编号:



201009081002003

编号: 052 ~~10~~ 2016 (建) 0017号

北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收 备案表

工程名称: 卧龙国际山庄 B 区 0421 号住宅楼等 151 项 (卧龙国际山庄 B 区 0483#~0531#)

住宅楼 (共计 49 栋)

建设单位: 北京慧诚房地产开发有限公司



北京市住房和城乡建设委员会制

夏园



201009081002003

工程名称	卧龙国际山庄 B 区 0421 号住宅楼等 151 项 (卧龙国际山庄 B 区 0483#~0531#住宅楼 (共计 49 栋))		
建设地址	密云县密云国际会议中心北侧 (溪翁庄镇)		
建设规模	15954.35 平方米	合同价格	3193.5 万元
规划许可证编号	2010 规(密)建字 0031 号	施工许可文件编号	[2010]施建字 1770 号
开工时间	2010-11-10	工程竣工日期	2016-06-15
单位名称		项目负责人	
建设单位: 北京慧诚房地产开发有限公司		李井义	
勘察单位: 北京京盛工程勘察中心		姚利明	
设计单位: 中外建工程设计与顾问有限公司		朱斌	
施工单位: 浙江省一建建设集团有限公司		章一涛	
监理单位: 北京康迪建设监理咨询有限公司		邵玮峰	
工程质量监督机构: 北京市密云县建设工程质量监督站			
<p>本工程已按规定进行了竣工验收, 并且验收合格。依据《建设工程质量管理条例》第四十九条及有关规定, 所需文件已齐备, 现报送备案。</p> <p style="text-align: center;">  建设单位 (公章) </p>			
法定代表人 (签字)	张颖	报送时间	2016.6.24

备案
11022



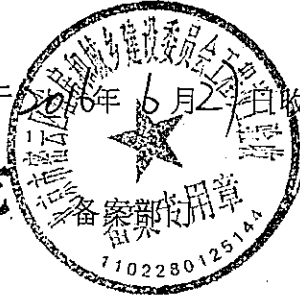
201009081002003

工程竣工验收备案文件目录

1. 工程竣工验收备案表一式两份;
2. 工程竣工验收报告;
3. 法律、行政法规规定应当由规划部门出具的认可文件或者准许使用文件;
4. 法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件;
5. 施工单位签署的工程质量保修书;
6. 住宅工程提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》;
7. 法规、规章规定必须提供的其他文件: 建设工程档案预验收意见书;
8. 法人委托书

该工程的竣工验收备案文件于 2016年 6月 2日 收讫。

备案文件收讫

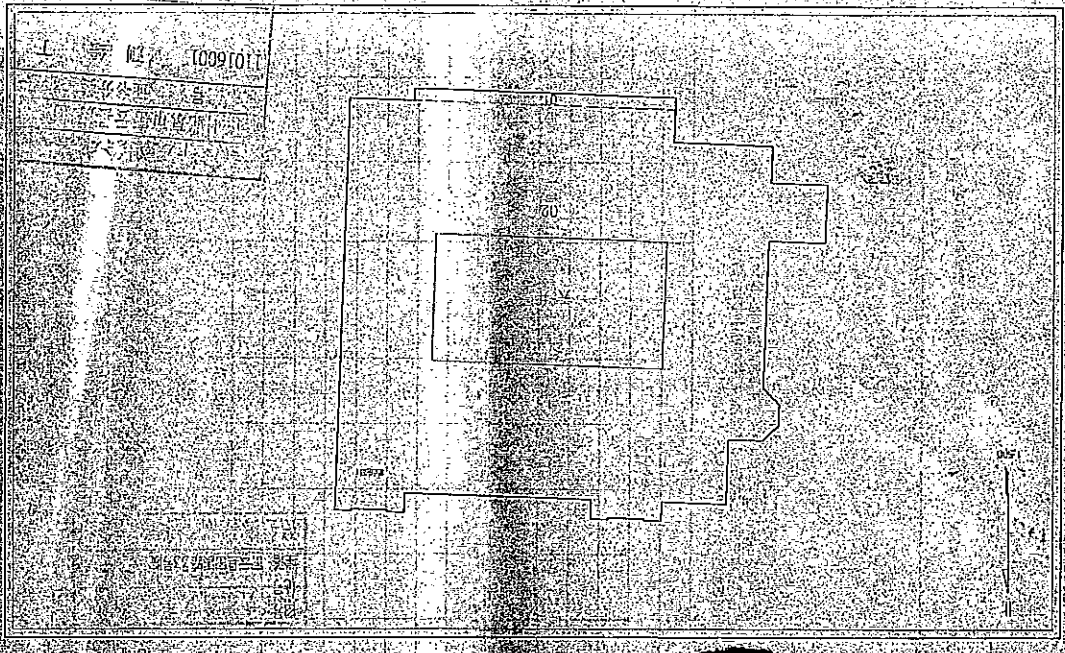


备注:

- 1、工程参建各方必须依照法律、法规、规章的有关规定承担各自质量责任, 严格履行保修义务。
- 2、供水、供电、供热、供气、绿化、邮电、通讯、安防、卫生防疫等未尽事宜, 由建设单位联系相关部门妥善解决。
- 3、人民防空、环境卫生设施、防雷装置、通信、有线广播电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等工程竣工验收及备案, 由建设单位按照有关规定联系相关部门办理。



编号:



登记中记载不诚实所有权部位说明表(不动产部分)

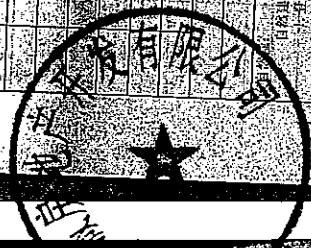
区分	建物	土地	其他	共有部分	其他	备注
01	01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02	02
03	03	03	03	03	03	03
04	04	04	04	04	04	04
05	05	05	05	05	05	05
06	06	06	06	06	06	06
07	07	07	07	07	07	07
08	08	08	08	08	08	08
09	09	09	09	09	09	09
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100

列成成果提交案专用章

廣東省地產經紀有限公司
 營業執照
 粵地執字[2009]第01016001號

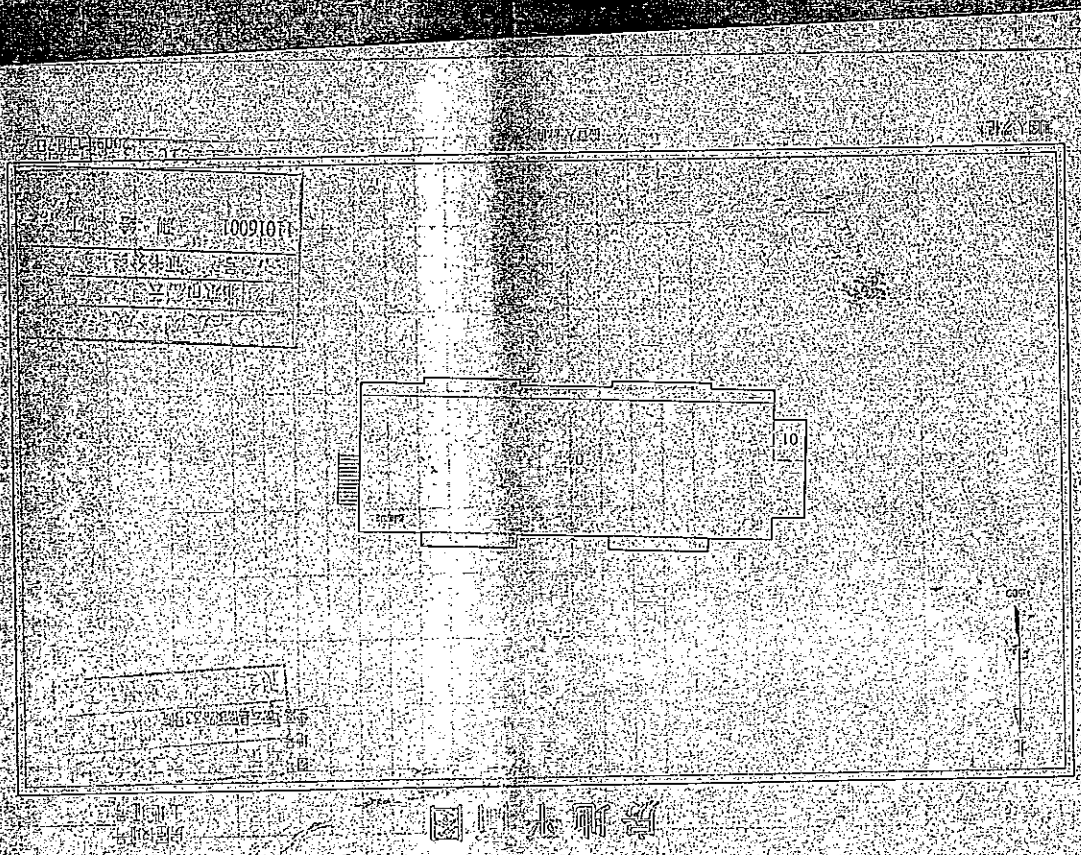
房屋查冊表

樓宇名稱	樓宇地址	樓宇用途	樓宇面積	樓宇高度	樓宇層數	樓宇坐落	樓宇類別	樓宇編號	樓宇用途	樓宇面積	樓宇高度	樓宇層數	樓宇坐落	樓宇類別	樓宇編號
廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司	廣東省地產經紀有限公司



物業管理費: 4165.88元/月
 業主: 廣東省地產經紀有限公司
 物業地址: 廣東省地產經紀有限公司
 物業用途: 商業
 物業面積: 4165.88平方呎
 物業高度: 10.00米
 物業層數: 10層
 物業坐落: 廣東省地產經紀有限公司
 物業類別: 商業
 物業編號: 4165.88

測繪成果交接表專用章
 備查日期: 2009年1月18日



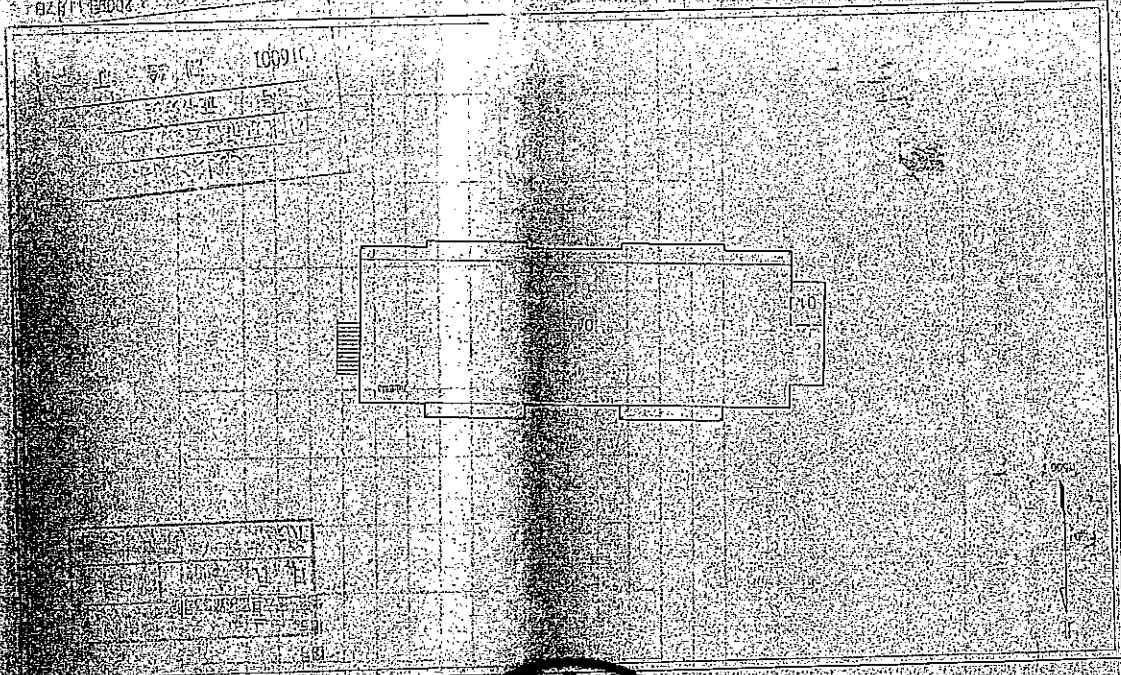
房屋平面圖

设计人: 张

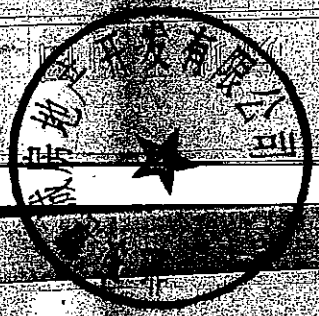
审核人: 王

日期: 2009年11月18日

10001



测绘成果汇交备案专用章
备案日期: 2009年11月18日



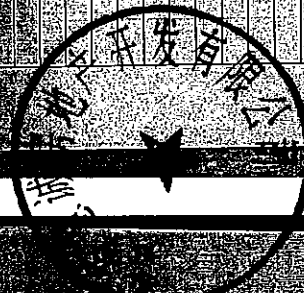
序号	房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
001	10001	住宅	1	100.00	商品房	住宅	1	100.00	商品房
002	10002	住宅	2	192.71	商品房	住宅	2	192.71	商品房
003	10003	住宅	3	102.71	商品房	住宅	3	102.71	商品房
004	10004	住宅	3	103.39	商品房	住宅	3	103.39	商品房
005									
006									
007									
008									
009									
010									
011									
012									
013									
014									
015									
016									
017									
018									
019									
020									
021									
022									
023									
024									
025									
026									
027									
028									
029									
030									
031									
032									
033									
034									
035									
036									
037									
038									
039									
040									
041									
042									
043									
044									
045									
046									
047									
048									
049									
050									
051									
052									
053									
054									
055									
056									
057									
058									
059									
060									
061									
062									
063									
064									
065									
066									
067									
068									
069									
070									
071									
072									
073									
074									
075									
076									
077									
078									
079									
080									
081									
082									
083									
084									
085									
086									
087									
088									
089									
090									
091									
092									
093									
094									
095									
096									
097									
098									
099									
100									
合计									

测绘成果汇交备案专用章
备案日期: 2009年11月18日

房屋登记簿

房屋登记簿

序号	幢号	层数	所在层数	房号	面积	用途	权利性质	是否共有	备注
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									
51									
52									
53									
54									
55									
56									
57									
58									
59									
60									
61									
62									
63									
64									
65									
66									
67									
68									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									
77									
78									
79									
80									
81									
82									
83									
84									
85									
86									
87									
88									
89									
90									
91									
92									
93									
94									
95									
96									
97									
98									
99									
100									

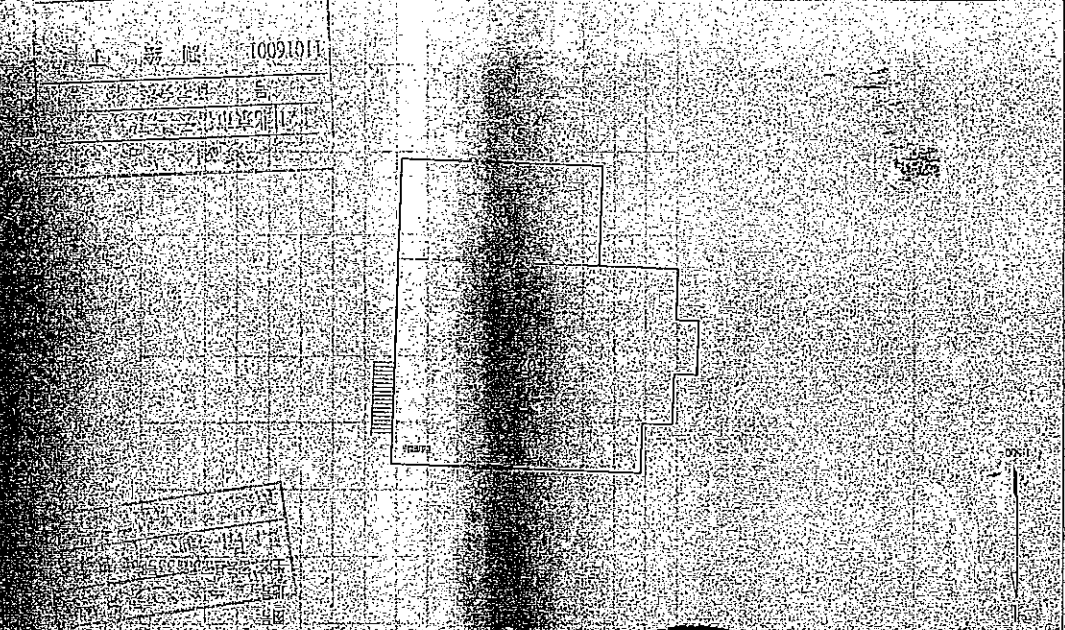


房屋坐落: 北京市昌平区北七家镇...
 房屋用途: 住宅
 房屋层数: 5层
 房屋所在层数: 1层
 房屋面积: 114.07平方米
 房屋分摊面积: 114.07平方米
 房屋登记日期: 2009年11月16日
 房屋登记簿编号: 0115...

房屋登记簿

房屋登记簿

序号	幢号	层数	所在层数	房号	面积	用途	权利性质	是否共有	备注
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									
51									
52									
53									
54									
55									
56									
57									
58									
59									
60									
61									
62									
63									
64									
65									
66									
67									
68									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									
77									
78									
79									
80									
81									
82									
83									
84									
85									
86									
87									
88									
89									
90									
91									
92									
93									
94									
95									
96									



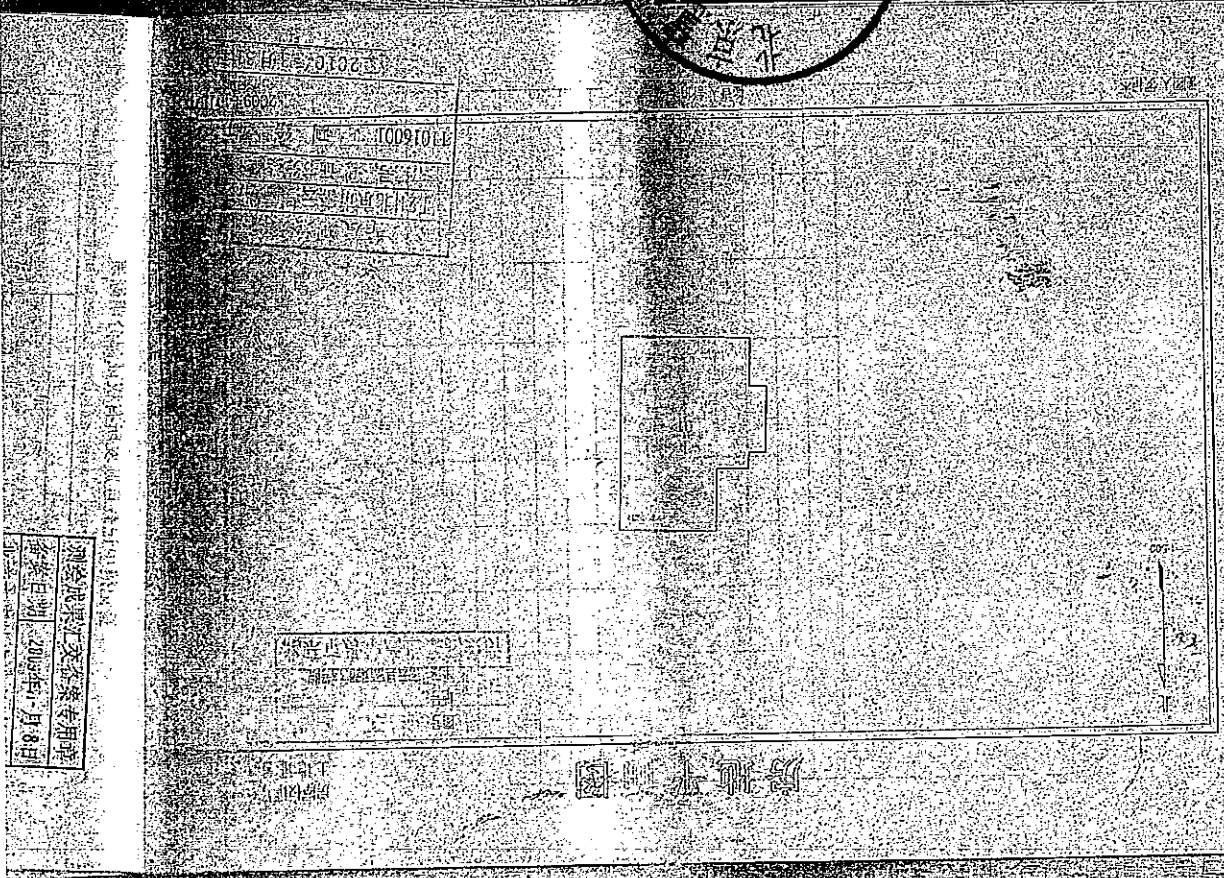
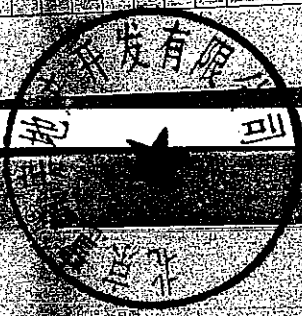
序号	名称	规格	数量	单位	备注
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

北京某某科技发展有限公司
 2009年11月8日

房屋平面图

房号	用途	面积	结构	层数	备注
101	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
102	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
103	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
104	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
105	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
106	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
107	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
108	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
109	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
110	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
111	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
112	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
113	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
114	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
115	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
116	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
117	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
118	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
119	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	
120	住宅	139.60	钢筋混凝土	6	

1. 房屋编号: 101-120
 2. 房屋用途: 住宅
 3. 房屋结构: 钢筋混凝土
 4. 房屋层数: 6层
 5. 房屋面积: 139.60平方米
 6. 房屋地址: 北京市昌平区...
 7. 房屋建设单位: 北京...
 8. 房屋竣工日期: 2005年1月8日



房屋平面图
 2005年1月8日

北京土地开发有限公司

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、利害关系人到房屋登记机构办理房屋登记簿。
- 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，应及时补办。

编号: 0799007

不动产登记簿权利人部分分期表

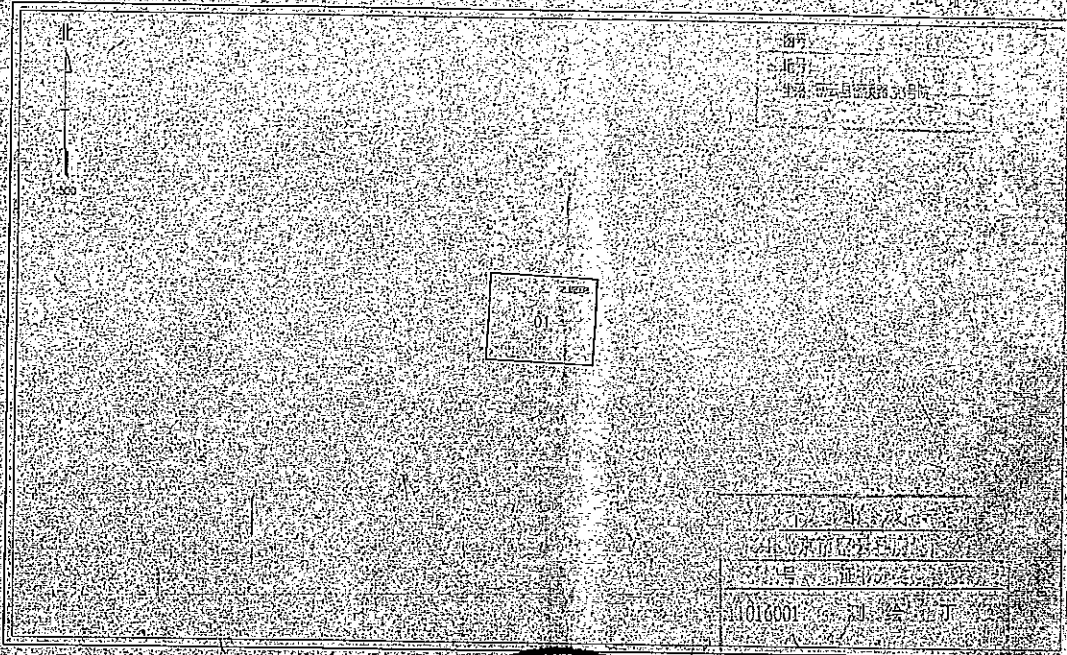
权利人: 北京世纪嘉业房地产开发有限公司 项目名称: 北京世纪嘉业房地产开发有限公司开发建设的房屋

分期名称	房屋坐落	房屋用途	房屋面积	其他权利人/抵押权人/查封人	其他权利人/抵押权人/查封人	其他权利人/抵押权人/查封人
01#						
02#						
03#						
04#						
05#						
06#						
07#						
08#						
09#						
10#						
11#						
12#						
13#						
14#						
15#						
16#						
17#						
18#						
19#						
20#						
21#						
22#						
23#						
24#						
25#						
26#						
27#						
28#						
29#						
30#						
31#						
32#						
33#						
34#						
35#						
36#						
37#						
38#						
39#						
40#						
41#						
42#						
43#						
44#						
45#						
46#						
47#						
48#						
49#						
50#						
51#						
52#						
53#						
54#						
55#						
56#						
57#						
58#						
59#						
60#						
61#						
62#						
63#						
64#						
65#						
66#						
67#						
68#						
69#						
70#						
71#						
72#						
73#						
74#						
75#						
76#						
77#						
78#						
79#						
80#						
81#						
82#						
83#						
84#						
85#						
86#						
87#						
88#						
89#						
90#						
91#						
92#						
93#						
94#						
95#						
96#						
97#						
98#						
99#						
100#						



房地平面图

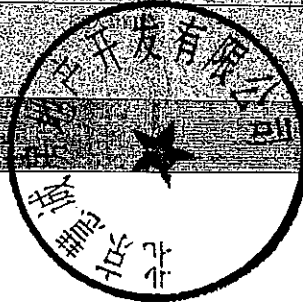
图例

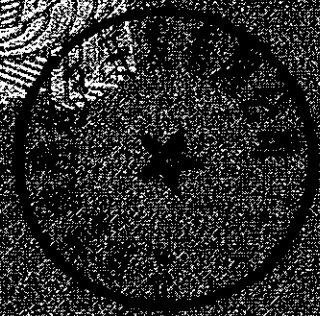


图例
比例尺
1:500

1009101
1009101
1009101
1009101

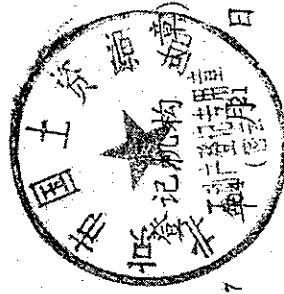
测绘成果汇交备案专用章
备案日期: 2009年11月18日



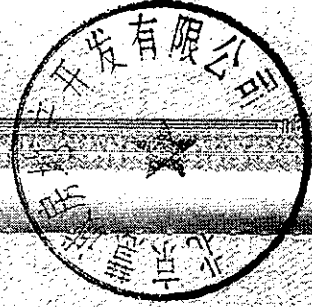


中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2017



中华人民共和国国土资源部监制

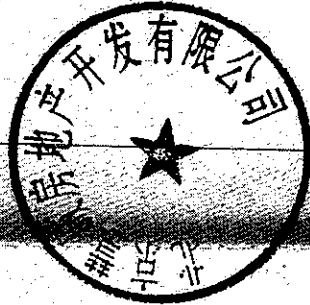
编号 NO D 11000422851



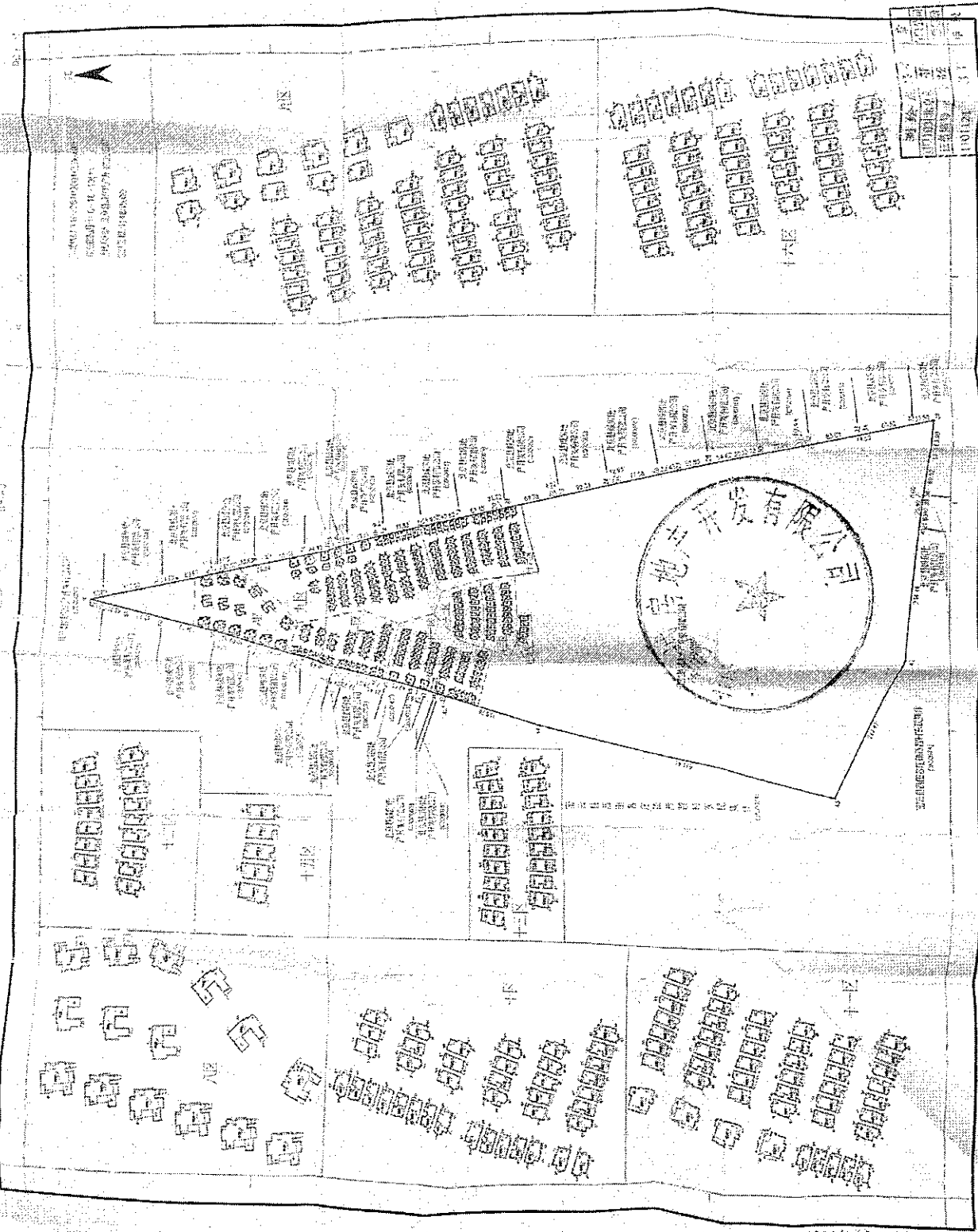
权利人	北京慧诚房地产开发有限公司		
共有情况	/		
坐落	密云区密溪路33号院		
不动产单元号	110228102001GB00485Y00000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	城镇住宅用地		
面积	514885.00	平方米	
使用期限	2001年06月30日起至2071年06月30日止		
权利其他状况	/		

附 记

4 2017年04月21日 原国有土地使用证号为：京密国用(2001出)字第00552-00630号共79本土地证，发证日期为：2001年06月30日。



家地圖



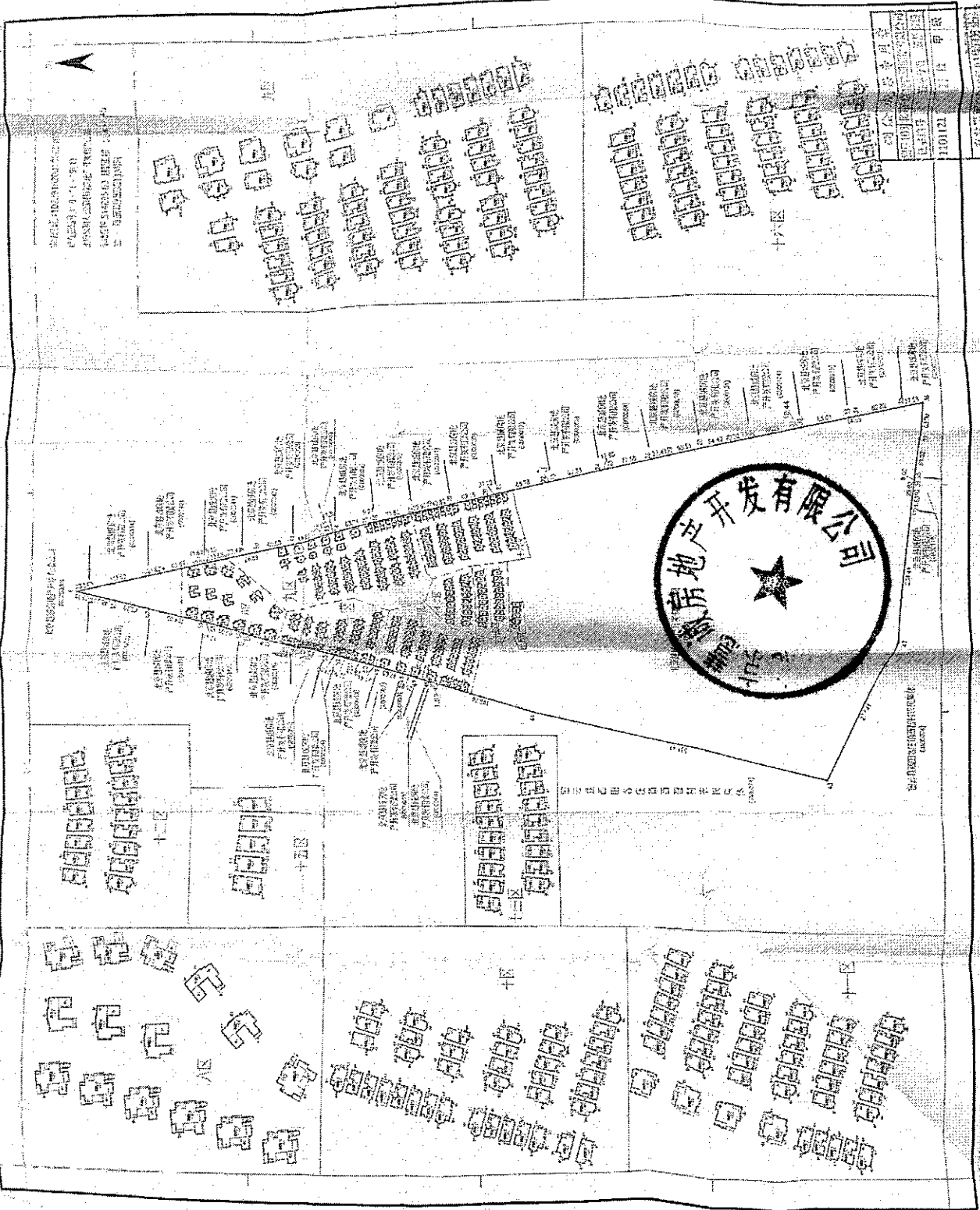
圖號	100121	31
圖名
圖例
圖則

1:4100

...

...

房地平面图



SCALE: 1:1000
 DATE: 1997.11.10
 DESIGNER: [Name]
 CHECKER: [Name]

公司: [Name]
 地址: [Address]
 电话: [Phone]
 110121
 110121



图例 1:4000

1:4000
 1:4000
 1:4000

图例 1:4000

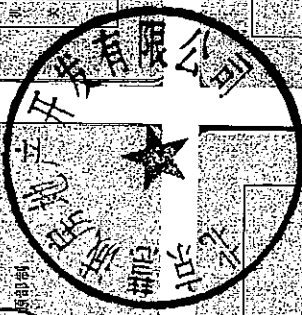
正房 面积 500.00 平方米

中华人民共和国 国有土地使用证

国土资源部监制

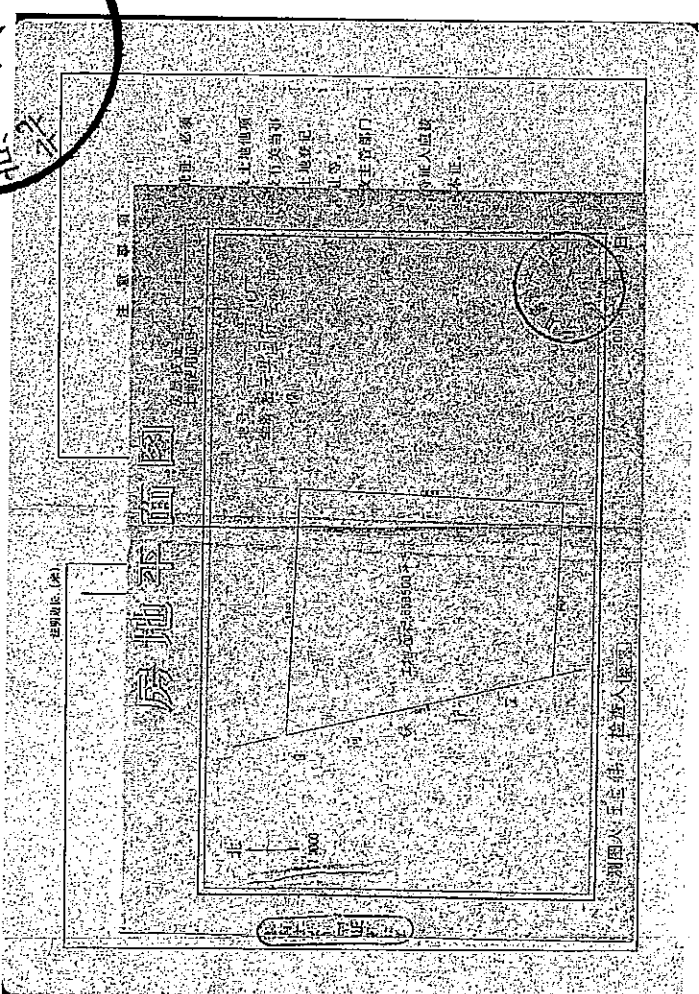
中华人民共和国
国土资源部
土地管理部

N9-010341656



土地使用者	北京慧通房地产开发有限公司
宗地编号	北京海淀区世纪城中心地块
用途	商业
土地面积	6000.00 平方米
使用权期限	自 2004 年 10 月 1 日起至 2044 年 9 月 30 日止
土地坐落	北京市海淀区世纪城中心地块
其他权利状况	无抵押、无查封

土地坐落	北京市海淀区世纪城中心地块
用途	商业
土地面积	6000.00 平方米
使用权期限	自 2004 年 10 月 1 日起至 2044 年 9 月 30 日止
土地坐落	北京市海淀区世纪城中心地块
其他权利状况	无抵押、无查封



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。

国家实行土地用途管制制度, 对土地用途实行登记发证。

依法改变土地用途和用途的, 应当办理土地变更登记手续。

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擅自改变。

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。

北京市海淀区土地管理部

7个高层建筑物

北京市土地管理局

中华人民共和国 国有土地使用证

[土地用途: 住宅]

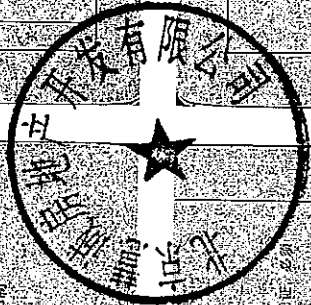
中华人民共和国
土地管理局

No. 010511642

北京市土地管理局

申请人	北京城市房屋建设开发总公司
地址	北京市东城区东直门内大街100号
用途	住宅
面积	111.00平方米
发证日期	1992年5月24日

北京市土地管理局



房地平面图

1:1000

111.00平方米

北京市土地管理局

注 意 事 项

- 一、本证是土地使用者依法取得的土地使用权证明，受法律保护。
- 二、凡土地使用者依法取得土地使用权后，不得擅自改变土地用途。
- 三、本证记载的内容与土地行政主管部门的档案资料不一致时，以档案资料为准。
- 四、本证记载的内容与土地行政主管部门的档案资料不一致时，以档案资料为准。
- 五、本证记载的内容与土地行政主管部门的档案资料不一致时，以档案资料为准。

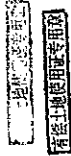
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

北京市土地管理局

北京城市房屋建设开发总公司

京京... 国用(00)出字第000488号

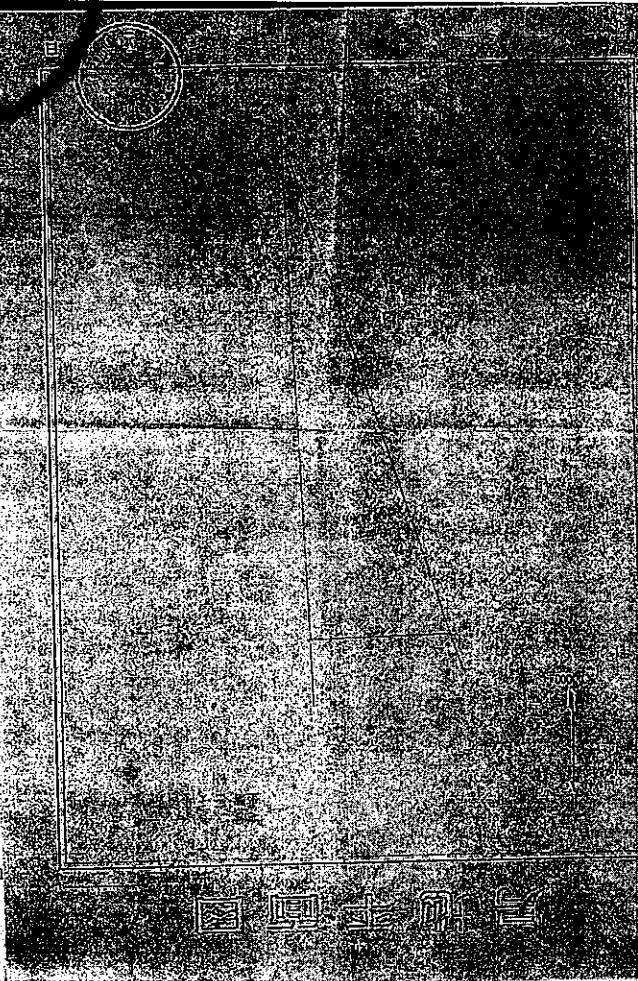
中华人民共和国 国有土地使用证



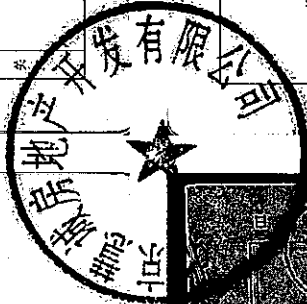
中华人民共和国土地管理法

№ 0100341621

土地使用者
土地坐落
土地用途
宗地号
宗地名称
权利人



土地使用者	北京慧源房地产开发有限公司			
座落	北京慧源国际会议中心北位			
地号	图号	土地等级	终止日期	
用途	住宅		2007年10月20日	
使用面积	4810.00 M ²			
其中划用分面积				
填证机关	北京市国土资源局			



日期	2007年10月20日
记事	北京慧源房地产开发有限公司... 2007年10月20日... 北京市国土资源局... 准予登记, 发给此证。

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》第二十一条

国家实行土地用途管制制度, 国家在土地利用总体规划确定的用途范围内, 确定国有土地使用权用途, 调整土地用途的, 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》第三十五条

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。



高亮(山水)

北京市国土资源局 京地出(2007)字第 0047 号

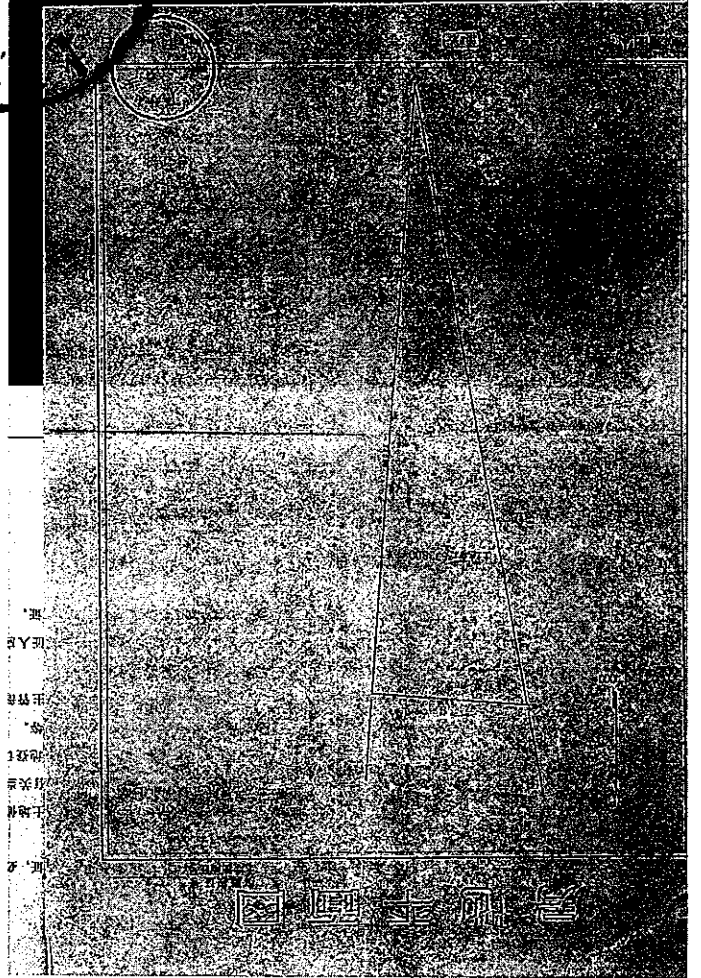
中华人民共和国 国有土地使用证

国有土地使用证专用章



中华人民共和国
国土资源部制

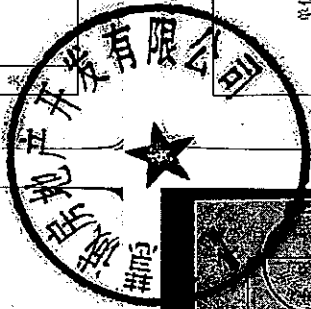
2391420110 A/N



土地使用者	北京慧城房地产开发有限公司		
座落	北京朝阳区团结桥中心地位		
地号	图号	宗地号	
用途	住宅	批准日期	2007年5月24日
使用权类型	出让		
使用权面积	4238.00 m ²		
其中共用分摊面积			



2007年5月24日



日期	内容	备注
		已于2007年7月28日通过北京市规划委员会审批，取得《建设用地规划许可证》。该地块位于北京市朝阳区团结桥中心地位，宗地号为4238.00，用途为住宅。该地块的土地使用权出让合同已于2007年5月24日签订，并于2007年5月24日办理了土地使用权出让登记手续，取得了《国有土地使用证》。该证记载的土地使用权面积为4238.00平方米，用途为住宅。该证自2007年5月24日起生效。特此公告。

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府核发建设用地使用权证书，确认其使用权。

——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

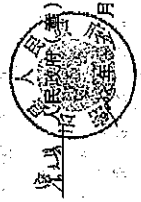
依法登记的土地使用权和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——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，经审查审定，准予登记，发给此证。



石山常

委托方承诺函

中瑞国际资产评估（北京）有限公司：

北京臻德房地产开发有限公司收购北京慧诚房地产开发有限公司股权事宜
委托贵公司对该经济行为所涉及的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的有关资产评估相关资料客观、真实、科学、合理；
- 3、不干预评估工作。

委托方（盖章）：



法定代表人：



2017年5月10日

被评估单位承诺函

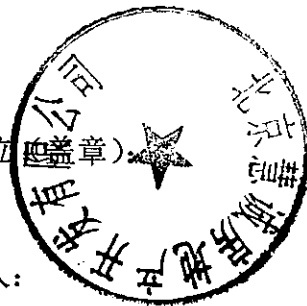
中瑞国际资产评估（北京）有限公司：

因北京臻德房地产开发有限公司收购北京慧诚房地产开发有限公司股权事宜，需对该经济行为所涉及的北京慧诚房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位(盖章)

法定代表人：



2017年5月10日

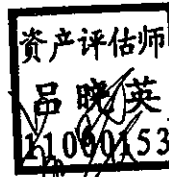
注册资产评估师承诺函

北京臻德房地产开发有限公司：

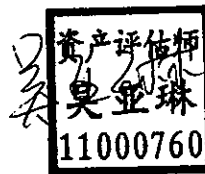
受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购北京慧诚房地产有限公司的股权项目以 2017 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

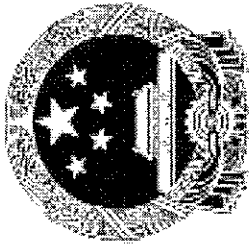
资产评估师（签字、盖章）：



资产评估师（签字、盖章）：



2017 年 5 月 21 日



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 京财企许可[2010]020号

批准机关: 北京市财政局

证书编号: 43020020

发证时间: 2010年2月11日

2017年5月15日启用
通告专用

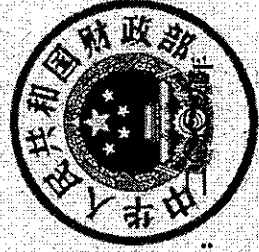
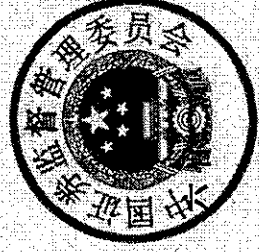
机构名称	中瑞国际资产评估 (北京)有限公司	
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	杨文化	
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。		

序列号: 00010335

中华人民共和国财政部印

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
中瑞国际资产评估（北京）有限公司从事证券、期货相关评估业务。



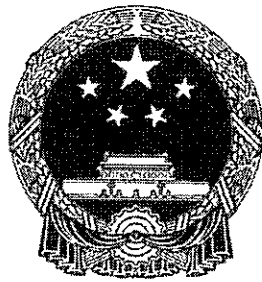
发证时间： 年 月

批准文号： 财企[2009]2号 证书编号： 0731019001

变更文号： 财办企[2013]24号

序列号：000126

2017年6月15日启用
证专用



营业执照

(副本₂)₁

统一社会信用代码 91110102678011336A

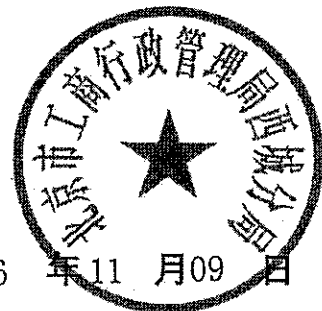
名称	中瑞国际资产评估(北京)有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔楼2315室
法定代表人	杨文化
注册资本	1000万元
成立日期	2008年07月23日
营业期限	2008年07月23日至2028年07月22日
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产价格评估; 工程造价评估; 房地产咨询; 企业管理咨询; 商务咨询; 工程造价咨询。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2017年5月15日启用
报告专用



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 11 月 09 日

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴亚琳

性别：男

登记编号：11000760

单位名称：中瑞国际资产评估(北京)有限公司

初次登记时间：1999-07-21

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年8月1日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吕晓英

性别：女

登记编号：11000153



单位名称：中瑞国际资产评估(北京)有限公司

初次登记时间：1998-12-31



年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

2017年5月15日
报告专用
扫二维码，查询评估师信息

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年5月1日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2017年3月31日

共1页第1页

被评估单位：北京慧诚房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	1	222,585.91	588,637.14	366,051.23	164.45
非流动资产	2	9,325.51	60,269.88	50,944.37	546.29
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	8,365.01	9,826.60	1,461.59	17.47
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	960.49	50,443.28	49,482.79	5,151.83
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	231,911.42	648,907.02	416,995.60	179.81
流动负债	21	212,929.40	212,929.40	-	-
非流动负债	22	48,000.00	48,000.00	-	-
负债总计	23	260,929.40	260,929.40	-	-
净资产（所有者权益）	24	-29,017.98	387,977.62	416,995.60	1437.02



评估机构：中瑞国际资产评估(北京)有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年3月31日

被评估单位：北京慧诚房地产开发有限公司

表2

共2页第1页

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	2,225,859,140.81	5,886,371,395.21	3,660,512,254.40	164.45
2	货币资金	59,007,082.89	59,007,082.89	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	5,687,912.32	5,687,912.32	-	-
10	存货	2,161,164,145.60	5,821,676,400.00	3,660,512,254.40	169.38
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	93,255,069.04	602,698,797.44	509,443,728.40	546.29
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	83,650,128.05	98,265,960.00	14,615,831.95	17.47
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	9,604,940.99	504,432,837.44	494,827,896.45	5,151.81
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32					
33	三、资产总计	2,319,114,209.85	6,489,070,192.65	4,169,955,982.80	179.81

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年3月31日

被评估单位：北京慧诚房地产开发有限公司

表2

共2页第2页

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
35	四、流动负债合计	2,129,293,956.32	2,129,293,956.32	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	303,819,913.99	303,819,913.99	-	-
40	预收款项	-	-	-	-
41	应付职工薪酬	-	-	-	-
42	应交税费	98,786,733.15	98,786,733.15	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	1,726,687,309.18	1,726,687,309.18	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	480,000,000.00	480,000,000.00	-	-
50	长期借款	480,000,000.00	480,000,000.00	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	专项应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	-	-	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	2,609,293,956.32	2,609,293,956.32	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	-290,179,746.47	3,879,776,236.33	4,169,955,982.80	1,437.33

评估机构：中瑞国际资产评估（北京）有限公司

