



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

京汉置业集团有限责任公司拟收购
天津凯华奎恩房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1131 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年六月十四日

目 录

第一部分、资产评估师声明.....	1
第二部分、评估报告摘要.....	4
第三部分、评估报告正文.....	7
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	8
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	25
第四部分、评估报告附件.....	27
一、评估对象所涉及的主要权属证明资料.....	28
二、委托方和相关当事方的承诺函.....	29
三、评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件.....	33
四、评估对象所涉及的财务资料.....	34
五、评估明细表.....	35

第一部分、资产评估师声明

资产评估师声明

京汉置业集团有限责任公司：

受贵公司委托，我们对京汉置业集团有限责任公司拟收购天津凯华奎恩房地产开发有限公司股东全部权益进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，根据《资产评估准则-评估报告》，现声明如下：

1、我们在执行资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、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。提供必要的资料并保证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。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、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勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方及被评估单位提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

8、资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经许可，不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

京汉置业集团有限责任公司拟收购 天津凯华奎恩房地产开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 评估报告

众联评报字[2017]第 1131 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受京汉置业集团有限责任公司(以下简称:“京汉置业”)的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,采用资产基础法,对京汉置业拟收购股权所涉及的天津凯华奎恩房地产开发有限公司(以下简称:“天津奎恩”)股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下:

一、评估目的:本次资产评估目的是对京汉置业拟收购股权所涉及的天津奎恩股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算,并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围:本次评估的评估对象为天津奎恩的股东全部权益,评估范围为天津奎恩股东全部权益所涉及的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的经审计的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型:本次资产评估价值类型为市场价值。即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。

四、评估基准日:2017 年 5 月 31 日

五、评估方法:依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设,以及评估对象资产特征,本次评估采用资产基础法。

六、评估结论与报告使用有效期:

根据国家有关资产评估的法规与规定，本着独立、公正、客观的原则，评估人员履行必要的评估程序，对天津奎恩股东全部权益，结合本次评估目的，采用资产基础法进行了评估，得出天津奎恩股东全部权益在评估基准日（2017年5月31日）的评估结论如下：

股东全部权益（净资产） 账面价值-5,321.46 万元，评估值 3,162.39 万元，评估增值 8,483.85 万元，增值率 159.43%；

总资产账面价值 23,664.85 万元，评估值 32,148.70 万元，评估增值 8,483.85 万元，增值率 35.85%；

总负债账面价值 28,986.31 万元，评估值 28,986.31 万元。

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%
1	流动资产	23,664.60	32,146.26	8,481.66	35.84
2	非流动资产	0.25	2.44	2.19	876.00
3	固定资产	0.25	2.44	2.19	876.00
4	资产总计	23,664.85	32,148.70	8,483.85	35.85
5	流动负债	17,859.31	17,859.31	-	-
6	非流动负债	11,127.00	11,127.00	-	-
7	负债合计	28,986.31	28,986.31	-	-
8	净资产（所有者权益）	-5,321.46	3,162.39	8,483.85	159.43

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经许可，不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分、评估报告正文

京汉置业集团有限责任公司拟收购 天津凯华奎恩房地产开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 评估报告

众联评报字[2017]第 1131 号

京汉置业集团有限责任公司（以下简称：“京汉置业”）：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则以及资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对京汉置业拟收购股权所涉及的天津凯华奎恩房地产开发有限公司股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

- 1、公司名称：京汉置业集团有限责任公司
- 2、住所：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼 802 室
- 3、法定代表人：田汉
- 4、注册资本：人民币 35000 万元
- 5、公司类型：有限责任公司（法人独资）
- 6、成立日期：2000 年 12 月 1 日
- 7、营业期限：2008 年 2 月 1 日至长期
- 8、经营范围：房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房。（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、公司名称：天津凯华奎恩房地产开发有限公司（以下简称：“天津奎恩”）
- 2、住所：天津市静海经济开发区聚海道东侧
- 3、法定代表人：丁鲲华
- 4、注册资本：人民币叁仟万零壹万元整
- 5、公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
- 6、成立日期：2007年10月29日
- 7、营业期限：2007年10月29日至2029年07月13日
- 8、经营范围：从事房地产开发、建设、经营（静海县开发区聚海道东侧，宗地编号为津静（挂）2007-06）；对企业项目进行投资咨询；房地产投资咨询、房地产信息咨询；自有房屋租赁。

9、历史沿革

2007年10月29日刘巨友出资500万元，刘树森出资500万元成立天津凯华奎恩投资有限公司，法定代表人为丁鲲华。

2008年9月9日，刘树森将持有目标公司50%的股权转让给刘巨友，成为自然人独资的有限责任公司，

2009年2月2日天津凯华奎恩投资有限公司更名为天津凯华奎恩房地产开发有限公司。

2009年2月12日取得天津市工商行政管理局静海分局核发的120223000006931号《企业法人营业执照》，原注册资本为人民币壹仟万元，实收资本为人民币壹仟万元。经天津市津华有限责任会计师事务所审验，并于2007年10月29日出具津华验字【2007】第349号验资报告。

天津市静海县商务委员会于2009年4月14日以“静商务审（2009）28号”文件批复同意扩股增资，于2009年4月27日由天津市人民政府颁发了“商外资津台港澳台侨字【2009】12002号”中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书。

2009年6月29日新增股东丁鲲华（TING KUN HUA）出资1001万元，新增股东刘树森出资1000万元，增资后实收资本为3001万元。验资事项由天津市永信有限责任会计师事务所于2009年7月7日出具了文号为津永会外验字（2009）第003号验资报告。

截止到评估基准日，天津奎恩股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实缴金额（万元）	所占比例(%)
1	TING KUN HUA	1001	1001	33.36
2	刘树森	1000	1000	33.32
3	刘巨友	1000	1000	33.32
4	合计	3001	3001	100.00

10、经营业务范围及生产经营概况

天津奎恩是 2007 年成立的房地产开发公司，具有资质等级肆级，该公司主要从事开发、建设、经营位于静海县开发区聚海道东侧，宗地编号为津静（挂）2007-06 的房地产，该项目名称为“奎恩国际中心”。项目包括 1 栋高层酒店及酒店式公寓（奎恩大厦 1#楼）、27 栋低层独立式酒店公寓，规划总占地面积 22085.85 平方米，总建筑面积 66786 平方米。

根据天津市国土资源和房屋管理局测量大队出具的《房产测绘成果报告书》，其中奎恩大厦 1#楼地上 24 层，地下 2 层，总建筑面积 59268.27 平方米；27 栋低层独立式酒店公寓，总建筑面积 7350.65 平方米。截止评估基准日，奎恩大厦 1#楼处于竣工验收阶段，27 栋低层独立式酒店公寓已全部销售，2013 年取得销售收入 3975 万元。

11、企业财务状况和经营业绩

公司近三年未审的及评估基准日经审计的财务状况、经营成果如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 5 月 31 日
流动资产	450,748,608.54	456,394,845.90	256,488,067.12	236,646,008.49
其中：货币资金	1,757,507.90	136,808.58	6,792,890.41	777,852.25
预付账款	202,137,121.20	205,579,097.40		
其他应收款	45,862,060.22	49,703,956.24	45,073,302.78	29,821.00
存货	200,991,919.22	200,974,983.68	188,927,804.71	235,838,335.24
非流动资产	807,097.51	807,097.51	4,358.30	2,499.80
其中：固定资产	4,358.30	4,358.30	4,358.30	2,499.80
其他非流动资产	802,739.21	802,739.21		
资产总计	451,555,706.05	457,201,943.41	256,492,425.42	236,648,508.29
流动负债	223,992,785.80	232,873,845.39	229,583,826.04	178,593,128.60
应付账款	25,587,481.80	24,373,609.60	24,746,339.60	27,178,245.00
其他应付款	198,100,609.39	207,785,473.87	140,550,670.65	80,175,073.92
应付税金	288,696.61	-90,687.08	146,106.79	1,002,581.68
应付利息			63,335,260.00	70,237,228.00
其他流动负债	15,998.00	805,449.00		

非流动负债	180,000,000.00	180,000,000.00	119,810,000.00	111,270,000.00
长期借款	180,000,000.00	180,000,000.00	119,810,000.00	111,270,000.00
负债总计	403,992,785.80	412,873,845.39	349,393,826.04	289,863,128.60
所有者权益	47,562,920.25	44,328,098.02	-92,901,400.62	-53,214,620.31
项 目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-5 月
营业收入		2,057,632.20	2,094,114.29	17,186,721.90
减：营业成本		2,638,897.30	1,777,611.25	14,703,511.10
税金及附加		109,311.03	173,238.95	287,128.38
销售费用	2,000.00	32,000.00	4,655.76	2,000.00
管理费用	958,822.78	914,404.85	1,044,721.75	924,741.63
财务费用	5,100.79	1,597,841.25	26,428,145.00	6,900,141.99
资产减值损失			14,268,483.65	-44,220,030.01
营业利润	-965,923.57	-3,234,822.23	-41,602,742.07	38,589,228.81
加：营业外收支	349.88			1,858.50
利润总额	-966,273.45	-3,234,822.23	-41,602,742.07	38,587,370.31
减：所得税				
净利润	-966,273.45	-3,234,822.23	-41,602,742.07	38,587,370.31

评估基准日财务报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2017）012612号）。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位无关联关系。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者概况

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方管理层和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估目的为京汉置业拟收购股权，对该项经济行为所涉及的天津奎恩股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为天津凯华奎恩房地产开发有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

纳入本次评估范围的资产为评估对象所涉及的天津奎恩全部资产及相关负债。具体为：资产账面值为 236,648,508.29 元，其中：流动资产账面值为 236,646,008.49 元，固定资产账面值为 2,499.80 元；负债账面价值为 289,863,128.60 元，其中：流动负债账面值为 178,593,128.60 元，非流动负债账面值为 111,270,000.00 元；净资产账面值 -53,214,620.31 元。

主要实物资产基本情况如下：

1、存货--开发成本

评估对象为奎恩大厦 1 号楼建设开发总成本，具体包含分摊的土地取得成本、前期开发费用、建安工程费、配套设施费用及开发间接费用，奎恩大厦 1 号楼至评估基准日，主体工程及配套设施已经全部完工，正处于竣工验收阶段。房屋已全部办理了《房地产权证》。由于工程尚未竣工决算审计，因此企业未转入开发产品，本次评估按存货—开发产品进行评估，具体明细如下表：

序号	名称及规格型号	账面价值			备注
		面积（平方米）	单价	金额（元）	
1	奎恩大厦 1 号楼负 201 层（房地证津字第 1230815004279 号）	3,308.64	3,979.15	235,838,335.24	车位数 62 个，人防，分摊土地面积 1093.5 平米。
2	奎恩大厦 1 号楼负 202 层（房地证津字第 1230815004280 号）	1,886.86			车位数 40 个，车库、分摊土地面积 623.6 平米。
3	奎恩大厦 1 号楼负 1 层（房地证津字第 1230815004277 号）	5,529.58			职工宿舍用房、经营用房
4	奎恩大厦 1 号楼负 2 层（房地证津字第 1230815004277 号）	1,086.85			23 个人防车位
5	奎恩大厦 1 号楼负 2 层（房地证津字第 1230815004441 号）	189.12			制冷机房、分摊土地面积 62.5 平方，价值含在其它物业评估值中，不单独评估
6	奎恩大厦 1 号楼 1 层商铺 1-11（11 个商铺分别办理房地产证）	663.44			11 个商铺面积 43.36-87.87 平方米不等，层高 6.6 米
7	奎恩大厦 1 号楼 1 层（除商铺外其它面积，房地证津字第 1230815004277 号）	4,069.74			一层酒店、大堂等，层高 6.6 米

8	奎恩大厦 1 号楼 2 层 (房地证津字第 1230815004277 号)	3,941.94			会议室及多功能 厅等, 层高 8.2 米
9	奎恩大厦 1 号楼 3 层 (房地证津字第 1230815004277 号)	3,941.94			会议室、宴会厅 等, 层高 6.6 米
10	奎恩大厦 1 号楼 4-10 层 (房地证津字第 1230815004277 号)	18,906.04			客房, 层高 3.5 米
11	奎恩大厦 1 号楼 11-24 层(每层 14 套房, 除 第 24 层有 2 个房未办 证, 其他每套房分别办 理房地产证)	15,561.49			酒店式公寓, 面 积 56.28-91.79 平 方米不等。
12	奎恩大厦 1 号楼第 24 层 02、03 室(无房地 产证)	182.63			物业设备用房, 价值含在其它物 业评估值中, 不 单独评估
合 计		59268.27	***	235,838,335.24	

评估对象奎恩大厦 1 号楼经济技术指标为: 项目总用地面积 10157.82 平方米, 总建筑面积 59190.44 平方米; 项目占地面积 4240.26 平方米, 容积率 4.64, 建筑密度 41.74%; 地上停车 51 辆, 地下停车 125 辆。

2010 年 12 月 27 日被评估单位取得《天津市商品房销售许可证》(津国土房售许字【2010】第 780—001 号), 许可证上载明用途商业、酒店、酒店公寓, 可销售面积 53561.89 平方米。

2015 年 7 月 3 日, 奎恩大厦 1 号楼共办理《房地产权证》209 栋, 房地产权证载中土地使用权终止日期: 2048 年 1 月 3 日, 已办理房地产权证的房屋建筑面积共 59085.64 平方米, 奎恩大厦 1 号楼第 24 层 02、03 室房产属于物业设备配套用房、面积 182.63 平方米未办理房地产权证, 奎恩大厦 1 号楼总建筑面积为 59268.27 平方米。已办证房地产楼号、房地产权证号、建筑面积、分摊土地面积及证载用途具体见附件存货评估明细表。

2013 年 6 月 26 日被评估单位以奎恩大厦 1 号楼在建工程(建筑面积 53561.89 平方米)向天津信托有限责任公司提供抵押担保, 并办理《天津市房地产他项权证》(房地他证字第 43023131125936 号), 抵押约定期限: 2013 年 6 月 20 日至 2015 年 7 月 16 日, 截止评估基准日, 抵押期限已到期, 但尚未办理抵押注销登记, 即抵押他项权尚未解除。

天津市第二中级人民法院《协助执行通知书》(2016)津 02 执保 107 号,查封奎恩大厦 1-101、1-负 201、1-负 202 三套房产。查封期限 2016 年 6 月 22 日至 2019 年 6 月 21 日。

2、设备

设备类资产为一辆华晨金杯七座乘用车,为企业办公用车。

以上评估范围与委托评估的范围及产权持有单位申报评估的资产范围一致,纳入评估范围的具体资产,以委托方和产权持有单位提供的“各类资产评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估(资产评估业务约定书)中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估,充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定,确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2017 年 5 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的,由委托方、被评估单位共同协商确定。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平(资料)均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

湖北众联资产评估有限公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十届全国人民代表大会常务

委员会第十八次会议修订);

2、《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);

3、《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令第四十三号,2013年6月29日修订版);

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年11月5日国务院第34次常务会议修订);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号,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修订);

6、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,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修订);

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);

8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19日);

9、《房地产估价规范 GB/T50291-2015》;

10、《企业会计准则—基本准则》财政部令第33号(2006年2月15日);

11、《中华人民共和国资产评估法》(2016)。

(三) 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、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230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——业务约定书》(中评协[2011]230号);

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

8、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

9、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);

10、《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);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

（四）权属依据

- 1、营业执照；
- 2、《房地产权证》、《天津市商品房销售许可证》、建设工程规划许可证等相关资料；
- 3、车辆行驶证；
- 4、重要资产的购置合同、发票等产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、国家公布的基本建设项目应收各种规费取费标准的文件；
- 3、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
- 4、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 5、国务院 2000 年第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 6、商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号文《机动车强制报废标准规定》；
- 7、评估人员向有关生产厂家及部门询价资料；
- 8、天津市房天下、搜房网等公布的房地产市场交易信息；
- 9、《天津市地方税务局关于土地增值税清算有关问题的公告》（2016 年第 25 号）；
- 10、同花顺 iFinD 公布的相关信息；
- 11、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 12、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 13、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 14、被评估单位提供的其他法律凭证资料；
- 15、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行企业价值评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估企业的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，

综合考虑，适当选取。

1、被评估单位于 2007 年 2 月成立的房地产开发项目公司，为中外合资经营企业，经营年限 20 年，主要开发、建设、经营静海县开发区聚海道东侧、宗地编号为津静（挂）2007-06 的房地产项目。项目公司未进行其他地块的土地储备，其未来的经营状况及收益情况存在很大的不确定性，故不宜采用收益法对被评估单位的股东全部权益进行评估。

2、国内与被评估单位同行业或类似行业的产权交易案例较少且不易取得，不宜采用市场法对被评估单位的股东全部权益进行评估。

3、被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证。同时对本次评估范围内的各项有形资产及无形资产的使用用途规划较详实。具备采用资产基础法对其股东全部权益进行评估条件。

结合本次评估特定目的，本次评估采用资产基础法对天津凯华奎恩房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估。

（一）资产基础法评估思路及计算公式

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于流动资产（非实物）的评估

在流动资产评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核后的账面值作为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

2、关于实物形态的流动资产存货—在产品（开发成本）的评估

本次评估对象存货—在产品（开发成本）为奎恩大厦 1 号楼，截止评估基准日该项目实际为已建成完工的开发产品。根据产权持有单位提供的可行性研究报告，其开发完后将其中负 2 层至 10 层作为酒店及客房租赁经营，本质上属于投资性房地产，由于酒店整体买卖成交案例较少，不宜采用市场法进行评估；评估对象在未来经济寿命期内可以获得较为稳定的房地产租赁收入，本次可以对该类型物业采用收益法确定其评估价值。

其他可出售的车库、酒店式公寓等单独办理了房地产证的房地产按存货—开发产品进行评估，即由评估人员依据现场勘查及收集的评估对象所在区域的在售楼盘销售状况，确定开发产品的市场价值，再以不含税销售价格减去销售费用、销售税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当销售利润后确定其评估值。

A、出租经营的人防车位、酒店及客房的评估具体公式：

收益法是运用适当的还原利率，将预期的评估对象房地产未来各年的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种估价方法。

计算公式：

$$V = a / (r - g) \times [1 - ((1 + g) / (1 + r))^n] + q$$

V：房地产价格

a：房地产年纯收益

r：还原利率

g：净收益平均每年环比递增率

n：房地产剩余收益年限

q：建筑物残值

B、待出售的车库及酒店式公寓评估具体公式：

评估值 = 待评估房产销售收入 × [1 - 开发产品销售税金及附加率 - 土地增值税费率 - 销售费用率 - 销售利润率 × 所得税率 - 销售利润率 × (1 - 所得税率) × r]

其中 r 为利润扣除比率，畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

(1) 待评估房产销售收入

根据企业销售情况及市场调研情况，采用市场售价确定待评估房产销售收入。

(2) 销售税金及附加率

销售税金及附加率构成如下：

增值税	税率 5%（简易征收）
城建税	税率 7%（以增值税计税）
教育附加	税率 3%（以增值税计税）
地方教育附加	税率 2%（以增值税计税）
防洪费	税率 1%（以增值税计税）
印花税	税率 0.05%（以销售收入计税）

(3) 土地增值税费率

根据《天津市地方税务局关于土地增值税清算有关问题的公告》（天津市地方税务局公告 2016 年第 25 号），房地产开发非普通标准住宅和其他类型房地产项目的土地增值税核定征收率为 8%。

(4) 销售费用率

销售费用包括项目代理销售费用、代理销售佣金等；销售费用率一般为销售收入的 2%—3%，结合被评估单位的实际状况，销售费用率取 2.5%。

(5) 营业利润率

一般房地产企业的营业利润率为销售收入的 10%—15%，结合被评估单位的实际状况，营业利润率取 12%，

(6) 所得税率

按一般企业所得税率取 25%。

3、关于设备类资产的评估

本次设备评估的价值类型为市场价值。根据委估资产的特点，本次对委估设备采用市场法进行评估。

市场法即是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物来确定被评估对象的价值的一种方法，如果参照物与被评估对象不是完全相同，则需要根据被评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。

①评估对象技术参数的确定

对被评估对象的性能结构、现时技术状况、预估尚可使用年限、新旧程度等进行必要的技术判断，并收集被评估对象的规格型号、生产厂家、出厂日期、配置等资料，为市场数据资料的收集及参照物的选择提供依据。分析确定评估计算必需的相关参数。

②参照物的确定

参照物主要选自专业网站公开发布的同类设备的出售、求购和成交价格资料。重点选取同系列产品、启用年代相同且与评估基准日最接近日期发布的资料。

③可比因素的确定

与可比参照物的调整主要考虑 4 个方面的影响，即地域因素、交易因素、时间因素和个别因素。

④评估值的确定

A、计算各参照物评估值=参照物成交价×调整系数

B、将各参照物评估值加权平均计算出最终评估值。

4、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段

（1）我公司接受委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受委托后，由项目负责人先行了解被评估单位的资产构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况。

（2）签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

（3）在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”以及其他需要提供的有关资料。

（4）依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目分成三个专业评估小组进行现场评估工作，即房地产组、财务组及综合组，并配备了相应的专业评估人员。

（5）进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货资产真实性的查证，具体方法是：评估人员根据项目资产的性质、拟采用

的评估方法分别填写了物业现场勘察评估操作底稿并且在城市的地图上标出主要物业的分布位置。在现场踏勘过程中，评估人员对地上建筑物面积、用途、现状等，认真进行核实调查，并作了必要的记录；核对了土地的位置、面积、利用现状，了解周围环境及周围土地的利用情况及市场供求情况。

（三）评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、持续经营假设。本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
- 2、公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。
- 3、交易假设。本次评估假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
- 4、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。被评估单位所在行业的行业政策及定价原则无重大变化。
- 5、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。被评估单位适用的各种税项，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变。
- 6、企业所提供的财务会计资料、工程资料及其他资料真实、准确、完整，所提供的资料合理、科学、可靠。

7、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，房地产开发项目如期办理完竣工验收。

8、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，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。

9、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

10、公司项目资产所在地政治、经济稳定假设，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响或事件，所在地区房地产市场无重大政策调整及税负调整等不利事件假设。

11、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对天津奎恩的股东全部权益进行了评估，得出天津奎恩股东全部权益在评估基准日（2017年5月31日）的评估结论如下：

股东全部权益（净资产）账面价值-5,321.46万元，评估值 3,162.39万元，评估增值 8,483.85万元，增值率 159.43%；

总资产账面价值 23,664.85万元，评估值 32,148.70万元，评估增值 8,483.85万元，增值率 35.85%；

总负债账面价值 28,986.31万元，评估值 28,986.31万元。

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%
1	流动资产	23,664.60	32,146.26	8,481.66	35.84
2	非流动资产	0.25	2.44	2.19	876.00
3	固定资产	0.25	2.44	2.19	876.00
4	资产总计	23,664.85	32,148.70	8,483.85	35.85

5	流动负债	17,859.31	17,859.31	-	-
6	非流动负债	11,127.00	11,127.00	-	-
7	负债合计	28,986.31	28,986.31	-	-
8	净资产（所有者权益）	-5,321.46	3,162.39	8,483.85	159.43

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本次评估净资产账面价值-5,321.46万元，评估值3,162.39万元，评估增值8,483.85万元，增值率159.43%。评估增值原因分析：

1、存货评估增值84,816,620.76元，增值率35.96%，增值主要原因是评估对象账面价值为开发产品的建造成本及相关利息费用，而评估值为开发产品包含的适当利润。

2、设备评估增值21,900.20元，增值率876.08%，增值的原因一方面是公司在用设备会计折旧年限短于评估所取定的经济使用年限，另一方面是自2013年起天津市小客车限牌，本次评估考虑了车牌价值，故造成评估增值。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日审计报告是本次评估重要依据。

2、本报告测算土地增值税是根据《天津市地方税务局关于土地增值税清算有关问题的公告》（天津市地方税务局公告2016年第25号），按核定征收率8%计算被评估单位土地增值税。但是被评估单位最终承担的土地增值税及其它税负应当以国家征税机构最终核定的税额为准，提请报告使用人关注。

3、纳入本次评估范围的在产品（开发成本）为奎恩大厦1号楼，已于2015年7月3日办理《房地产权证》209栋，房地产权证载中土地使用权终止日期：2048年1月3日，已办理房地产权证的房屋建筑面积共59085.64平方米，未办证的物业配套用房面积182.63平方米，在评估基准日奎恩大厦1号楼正处于竣工验收阶段中。本报告依据被评估单位提供《房地产权证》及相关资料上载明的用途、面积等作为计算依据。

4、2013年6月19日天津信托有限责任公司与被评估单位、天津凯华安达房地产开发有限公司、丁鲲华、刘巨友、刘树森签订了141345002号《天津信托—奎恩公司资产收益权转让（回购）合同》，约定：天津奎恩将其合法、有效拥有的奎恩酒店经

营业收入收益权转让给信托公司，天津奎恩承诺在信托公司受让标的收益权后，按约定期限和回购价款数额从信托公司回购标的收益权，回购价款总计 232,560,000 元，为信托本金与溢价款之和。截止 2017 年 3 月 15 日，天津奎恩剩余 140,950,000 元回购款尚未偿还。根据天津市第二中级人民法院（（2016）津 02 民初 375 号《民事调解书》，当事人自行达成和解协议，天津奎恩分别于 2017 年 5 月 31 日、2017 年 7 月 31 日前给付信托公司剩余回购价款和违约金。

本报告未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

5、天津市第二中级人民法院《协助执行通知书》（2016）津 02 执保 107 号，查封奎恩大厦 1-101、1-负 201、1-负 202 三套房产。查封期限 2016 年 6 月 22 日至 2019 年 6 月 21 日。

本报告未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

6、2013 年 6 月 26 日被评估单位以奎恩大厦 1 号楼在建工程（建筑面积 53561.89 平方米）向天津信托有限责任公司提供抵押担保，并办理《天津市房地产他项权证》（房地他证字第 43023131125936 号），截止评估基准日，评估对象所附他项权尚未解除。

7、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面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。

8、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

9、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

10、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2017 年 5 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

11、遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保

证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。

12、本次评估是基于评估假设成立的前提下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅供委托方和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

2、未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2017年5月31日至2018年5月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告日为二〇一七年六月十四日。

(此页以下无正文)

法定代表人（签章）： 胡家望

资产评估师（签章）： 胡俊梅 朱建新

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年六月十四日

第四部分、评估报告附件

一、评估对象所涉及的主要权属证明资料

二、委托方和相关当事方的承诺函

资产评估委托方承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因拟收购股权事宜，委托你公司对天津凯华奎恩房地产开发有限公司股东全部权益所涉及的经审计的资产负债表列示的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至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；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方法定代表人：

委托方印章：

二〇一七年六月八日

被评估单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因京汉置业集团有限责任公司拟收购股权事宜，委托你公司对天津凯华奎恩房地产开发有限公司股东全部权益所涉及的经审计的资产负债表列示的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至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；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位法定代表人：

被评估单位印章：

二〇一七年六月八日

资产评估师承诺函

京汉置业集团有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购股权所涉及的天津凯华奎恩房地产开发有限公司股东全部权益市场价值以 2017 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。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评估业务约定书的约定一致；
- 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。

资产评估师签章：

二〇一七年六月十四日

三、评估机构及签字资产评估师 资质、资格证明文件

四、评估对象所涉及的财务资料

五、评估明细表

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉武昌区东湖路 169 号知音集团东湖办公区 3 号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：陈文生

联系电话：(027) 85846547 13907115722

邮政编码：430077