

共壹册 第壹册

东方集团商业投资有限公司拟收购  
国开东方城镇发展投资有限公司部分股权项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 543 号



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

报告日期：2015 年 8 月 10 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077      电话：010-68090001      传真：010-68090099

东方集团商业投资有限公司拟收购  
国开东方城镇发展投资有限公司部分股权项目

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	22
资产评估报告书附件.....	24

东方集团商业投资有限公司拟收购  
国开东方城镇发展投资有限公司部分股权项目

## 注册资产评估师声明

### 东方集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对国开东方城镇发展投资有限公司于评估基准日2015年5月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.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。

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；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。

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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

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。



东方集团商业投资有限公司拟收购  
国开东方城镇发展投资有限公司部分股权项目

## 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2015）第 543 号

### 东方集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和市场法，对国开东方城镇发展投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为国开东方城镇发展投资有限公司的股东全部权益价值，评估范围是国开东方城镇发展投资有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，评估基准日为2015年5月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为国开东方城镇发展投资有限公司的股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

国开东方总资产账面价值798,100.30万元，评估价值867,357.36万元，比审计后账面价值增值69,257.06万元，增值率为8.68%。负债账面价值397,119.52万元，评估价值397,180.17万元，比审计后账面价值增值60.65万元，增值率为0.02%。净资产账面价值400,980.78万元，评估价值470,177.19万元，比审计后账面净资产增值69,196.41万元，增值率为17.26%。资产基础法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	595,521.11	614,282.76	18,761.65	3.15
非流动资产	2	202,579.19	253,074.60	50,495.41	24.93
其中：长期股权投资	3	202,510.00	253,012.31	50,502.31	24.94
固定资产	4	61.38	54.25	-7.13	-11.62
无形资产	5	3.95	4.18	0.23	5.85
其他非流动资产	6	3.86	3.86	-	-



项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产总计	7	798,100.30	867,357.36	69,257.06	8.68
流动负债	8	190,419.52	190,480.17	60.65	0.03
非流动负债	9	206,700.00	206,700.00	-	-
负债总计	10	397,119.52	397,180.17	60.65	0.02
净资产(所有者权益)	11	400,980.78	470,177.19	69,196.41	17.26

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1. 2015年3月10日，国开东方城镇发展投资有限公司（甲方）与北京国开东方投资发展有限公司（乙方）在北京签署了《北京青龙湖国际会展有限公司股权及债权转让协议》。协议约定甲方向乙方转让甲方所持有的标的公司100%股权以及甲方持有的对标的公司全部股东借款债权和债权孳息，截至本报告出具日，转让价格尚未确定。2015年3月11日，北京青龙湖国际会展有限公司按此协议向北京市工商行政管理局丰台分局提交了工商变更申请，并于2015年3月17日取得了变更后的营业执照、登记证和备案通知书。由于股权转让价格未确定，相关的债权等无法作账务处理，因此本报告未考虑该次股权转让行为对评估结论的影响。

2. 本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

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

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

东方集团商业投资有限公司拟收购  
国开东方城镇发展投资有限公司部分股权项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 543 号

## 东方集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和市场法，对国开东方城镇发展投资有限公司股东全部权益在2015年5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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为东方集团股份有限公司；被评估单位为国开东方城镇发展投资有限公司；业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

#### （一）委托方概况

名称：东方集团股份有限公司（以下简称“东方集团”）

注册地址：黑龙江省哈尔滨市南岗区红旗大街 240 号

法定代表人：张宏伟

注册资本：1,666,805,374 元

企业类型：股份有限公司

营业执照注册号：230000100005255

经营范围：粮食收购；货物（或技术）进出口（国家禁止的项目除外，国营贸易或国家限制项目取得授权或许可后方可经营）；对外经济技术合作，对外工程承包，职业中介；物业管理；经销建筑轻工材料，家具，家居装饰材料，建筑机械，五金交电，卫生洁具；生产、销售电接触材料品，开发无银触头相关产品；粮食销售，水稻种植，优良种子培育、研发。

公司简介：东方集团股份有限公司是一家以投资控股型为企业战略定位的公司，公司股权投资涉足银行、证券等金融产业、现代农业、港口交通产业、新型城镇化开



发产业、信息产业等多板块。

## （二）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

名称：国开东方城镇发展投资有限公司（以下简称“国开东方”）

住所：北京市丰台区云岗新村粮店东 50 米王佐农工商联合总公司办公楼 4 层 408 室

法定代表人：左坤

注册资本：400000 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2012 年 12 月 31 日至 2062 年 12 月 30 日

经营范围：房地产开发；项目投资；资产管理。

### 2. 企业简介

国开东方系由开元（北京）城市发展基金有限公司、北京太阳火文化产业投资有限公司、国开（北京）城市发展基金（有限合伙）、国奥控股集团股份有限公司出资组建，其中开元（北京）城市发展基金有限公司出资 6,400 万元、北京太阳火文化产业投资有限公司出资 86,400 万元、国开（北京）城市发展基金（有限合伙）出资 80,000 万元、国奥控股集团股份有限公司出资 7,200 万元，于 2012 年 12 月 31 日取得了北京市工商行政管理局颁发的注册号为 110000015501189 的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 180,000 万元，并经北京和瑞吉会计师事务所有限责任公司验证，于 2012 年 12 月 28 日出具了和瑞吉验字[2012]第 01-014 号验资报告。

2013 年 12 月 13 日国开东方注册资本变更为人民币 400,000 万元，增加注册资本 220,000 万元，其中国开思远（北京）投资基金有限公司增资 20,000 万元、国开精诚（北京）投资基金有限公司增资 90,000 万元、北京太阳火文化产业投资有限公司增资 110,000 万元，经北京东审鼎立国际会计师事务所有限公司验证，并于 2013 年 12 月 13 日出具了东鼎字[2013]第 031-385 号验资报告。

2014 年 3 月 28 日，北京太阳火文化产业投资有限公司将其持有国开东方的 39.10% 的股权转让给东方集团商业投资有限公司。

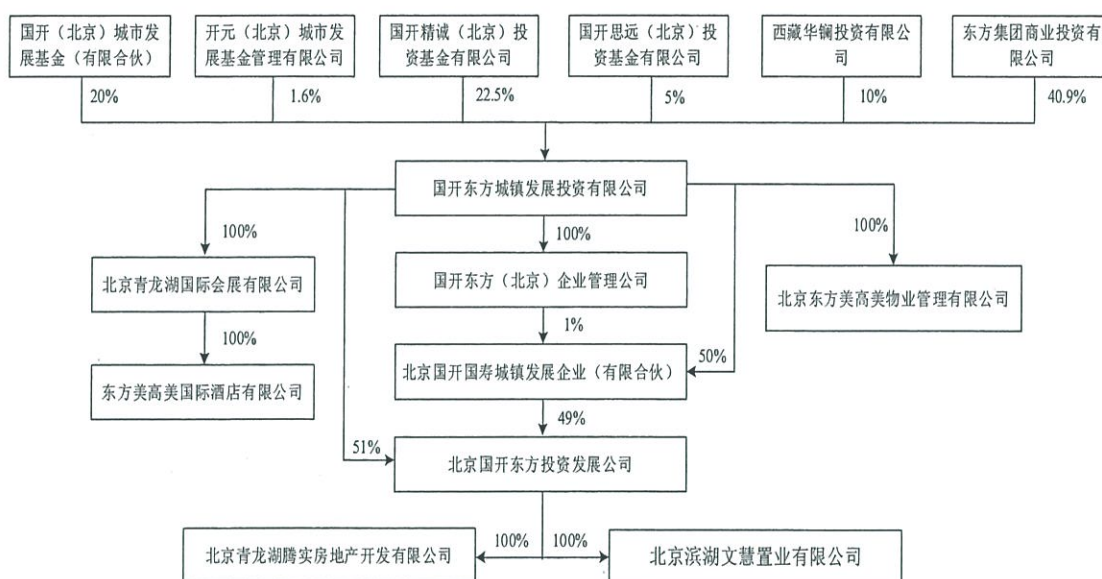
2015 年 1 月 5 日，北京太阳火文化产业投资有限公司、国奥控股集团股份有限公司分别将其持有国开东方的 10.00%、1.80% 的股权转让给西藏华镞投资有限公司及东方集团商业投资有限公司。



经过历次股权变更后，截止评估基准日国开东方股权结构及股东持股比例见下表：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例
1	国开（北京）城市发展基金（有限合伙）	80,000.00	20.00%
2	开元（北京）城市发展基金管理有限公司	6,400.00	1.60%
3	国开精诚（北京）投资基金有限公司	90,000.00	22.50%
4	国开思远（北京）投资基金有限公司	20,000.00	5.00%
5	东方集团商业投资有限公司	163,600.00	40.90%
6	西藏华翎投资有限公司	40,000.00	10.00%
合计		400,000.00	100.00%

### 3. 股权结构图



### 4. 2014年及评估基准日资产、财务、经营状况（金额单位：万元）：

项 目		2014-12-31	2015-5-31
母公司	资产总额	757,345.73	798,100.30
	负债总额	344,441.18	397,119.52
	净资产	412,904.56	400,980.78
合并	资产总额	890,732.86	877,029.97
	负债总额	325,680.72	344,923.61
	归属母公司的净资产	370,655.17	354,666.59
	净资产合计	565,052.13	532,106.36
项 目		2014 年度	2015 年 1-5 月
母公司	营业总收入	0.00	0.00
	利润总额	15,726.67	-1,555.77
	净利润	11,716.53	-1,555.77
合并	营业收入	1,923.30	1,177.12
	利润总额	-15,425.08	-6,897.77
	净利润	-19,435.22	-6,897.77
	归属母公司的净利润	-18,162.14	-5,620.58

表中财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字[2015]第 151331 号无保留意见专项审计报告。

#### 5. 执行的主要会计政策（参见审计报告）

##### （三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方东方集团股份有限公司是收购方东方集团商业投资有限公司的母公司，东方集团商业投资有限公司拟收购被评估单位国开东方城镇发展投资有限公司部分股权。

## 二、评估目的

东方集团商业投资有限公司拟收购国开东方城镇发展投资有限公司部分股权，为此由东方集团商业投资有限公司的母公司东方集团股份有限公司委托北京中同华资产评估有限公司对上述经济行为涉及的国开东方部分股东权益在评估基准日所表现的市场价值进行评估，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

本次资产评估对象为国开东方的股东全部权益价值，涉及的范围为国开东方申报的于评估基准日经立信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：（金额单位：人民币元）：

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	5,955,211,095.15
2	货币资金	336,337,775.14
3	预付款项	55,758,179.07
4	其他应收款	3,218,048,140.11
5	存货	2,345,067,000.83
6	二、非流动资产合计	2,025,791,904.85
7	长期股权投资	2,025,100,000.00
8	固定资产	613,784.25
8	其中：设备类	613,784.25
9	无形资产	39,470.82
9	其中：其他无形资产	39,470.82
10	长期待摊费用	38,649.78
11	三、资产总计	7,981,003,000.00
12	四、流动负债合计	1,904,195,167.63
13	应付账款	30,800.00
14	应付职工薪酬	79,724.46
15	应交税费	58,527,045.78
16	其他应付款	945,557,597.39
17	一年内到期的非流动负债	900,000,000.00
18	五、非流动负债合计	2,067,000,000.00
19	长期借款	2,067,000,000.00



序号	科目名称	账面价值
20	六、负债合计	3,971,195,167.63
21	七、净资产(所有者权益)	4,009,807,832.37

1. 具体评估范围以国开东方申报,并经委托方确认的资产评估明细表所列各项资产、负债内容为准,本次委托评估的资产、负债于评估基准日的账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认,并出具了信会师报字[2015]第151331号无保留意见专项审计报告。

2. 本次评估纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。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。

3. 截止评估基准日,国开东方拥有长期股权投资单位4家,被投资单位具体情况如下:

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本(万元)	持股比例	净资产(万元)
1	北京青龙湖国际会展有限公司	2013.02	左坤	1000	100.00%	-8,683.21
2	国开东方(北京)企业管理有限公司	2013.11	左坤	1000	100.00%	995.64
3	北京国开东方投资发展有限公司	2013.11	白洁	1000	51.00%	-11,660.65
4	北京国开国寿城镇发展投资企业(有限合伙)	2014.05	左坤	1000000	50.00%	405,862.89

(1) 北京青龙湖国际会展有限公司简介

名称:北京青龙湖国际会展有限公司(以下简称“会展公司”)

住所:北京市丰台区云岗新村粮店东50米

法定代表人:左坤

注册资本:1000万元

企业类型:有限责任公司(法人独资)

经营期限:2012年11月01日至2042年10月31日

经营范围:房地产开发;物业管理;会议服务;承办展览展示;项目投资;投资管理;组织文化艺术交流活动;销售自行开发的商品房;企业管理服务。

2014年及评估基准日资产、财务、经营状况(金额单位:万元):

项 目		2014-12-31	2015-5-31
母公司	资产总额	283,873.18	299,660.86
	负债总额	290,778.29	308,344.07
	净资产	-6,905.11	-8,683.21
合并	资产总额	282,188.68	296,937.77
	负债总额	291,671.45	309,216.55
	归属母公司的净资产	-9,482.77	-12,278.78
	净资产合计	-9,482.77	-12,278.78



项 目		2014 年度	2015 年 1-5 月
母公司	营业总收入	0.00	0.00
	利润总额	-6,031.38	-1,778.10
	净利润	-6,031.38	-1,778.10
合并	营业收入	1,923.30	1,177.12
	利润总额	-8,609.04	-2,796.02
	净利润	-8,609.04	-2,796.02
	归属母公司的净利润	-8,609.04	-2,796.02

表中财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至评估基准日，国际会展拥有一家长期投资单位，具体情况如下：

名 称：东方美高美（北京）国际酒店有限公司（以下简称“美高美酒店”）

住 所：北京市丰台区山湖路 9 号

法定代表人：高广彬

注册资本：100 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2014 年 02 月 11 日至 2034 年 02 月 10 日

经营范围：住宿（卫生许可证有效期至 2018 年 05 月 12 日）；餐饮服务（含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食水产品）（餐饮服务许可证有效期至 2017 年 05 月 08 日）；饮品店（餐饮服务许可证有效期至 2017 年 05 月 08 日）；期刊、报纸零售（出版物经营许可证有效期至 2014 年 05 月 31 日）；零售预包装食品（食品流通许可证有效期至 2017 年 05 月 04 日）；零售卷烟、雪茄烟（烟草专卖零售许可证有效期至 2019 年 04 月 08 日）；酒店管理；洗衣代收活；机动车公共停车场服务；汽车租赁（不含九座以上乘用车）；经济信息咨询；会议服务；销售日用品；体育运动项目经营；组织文化艺术交流活动；美容；物业管理。

2014 年及评估基准日资产、财务、经营状况（金额单位：万元）：

项目	2014-12-31	2015-5-31
总资产	815.93	895.34
负 债	3,293.59	4,390.92
净资产	-2,477.66	-3,495.57
项目	2014 年度	2015 年 1-5 月
营业收入	1,923.30	1,177.12
利润总额	-2,577.66	-1,017.91
净 利 润	-2,577.66	-1,017.91

表中财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

(2) 国开东方（北京）企业管理有限公司简介

名 称：国开东方（北京）企业管理有限公司（以下简称“企管公司”）

住 所：北京市丰台区丽泽路 18 号院 1 号楼 701-18 号

法定代表人：左坤

注册资本：1000 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2013 年 12 月 02 日至 2063 年 12 月 01 日

经营范围：企业管理；项目投资；资产管理。

2014 年及评估基准日资产、财务、经营状况（金额单位：万元）：

项目	2014-12-31	2015-5-31
总资产	10,897.66	6,999.64
负 债	9,901.50	6,004.00
净资产	996.16	995.64
项目	2014 年度	2015 年 1-5 月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-3.52	-0.52
净 利 润	-3.52	-0.52

表中财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

(3) 北京国开东方投资发展有限公司简介（以下简称“国开投资”）

名 称：北京国开东方投资发展有限公司

住 所：北京市丰台区云岗新村粮店东 50 米王佐农工商联合总公司办公楼 4 层 409 室

法定代表人：白洁

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2013 年 12 月 02 日至 2063 年 12 月 01 日

经营范围：房地产开发；项目投资；资产管理。

2014 年及评估基准日资产、财务、经营状况（金额单位：万元）：

项 目		2014-12-31	2015-5-31
母公司	资产总额	401,859.10	390,907.82
	负债总额	409,748.87	402,568.47
	净资产	-7,889.77	-11,660.65
合并	资产总额	404,658.88	385,912.70
	负债总额	417,002.04	412,333.60
	归属母公司的净资产	-12,343.16	-26,420.90
	净资产合计	-12,343.16	-26,420.90
项 目		2014 年度	2015 年 1-5 月
母公司	营业总收入	0.00	0.00
	利润总额	-8,194.03	-3,770.88
	净利润	-8,194.03	-3,770.88



合并	营业收入	0.00	0.00
	利润总额	-12,669.79	-14,077.73
	净利润	-12,669.79	-14,077.73
	归属母公司的净利润	-12,669.79	-14,077.73

表中财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至评估基准日，国开投资拥有一家长期投资单位，具体情况如下：

名称：北京青龙湖腾实房地产开发有限公司（以下简称“腾实房地产”）

住所：北京市丰台区云岗新村粮店东 50 米三佐农工商联合总公司办公楼 4 层 410 室

法定代表人：左坤

注册资本：1000 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2013 年 12 月 02 日至 2063 年 12 月 01 日

经营范围：房地产开发。

2014 年及评估基准日资产、财务、经营状况（金额单位：万元）：

项目	2014-12-31	2015-5-31
总资产	269,965.75	283,855.86
负债	269,683.86	285,100.11
净资产	281.89	-1,244.25
项目	2014 年度	2015 年 1-5 月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-45.07	-1,526.14
净利润	-45.07	-1,526.14

表中财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### （4）北京国开国寿城镇发展投资企业（有限合伙）简介

名称：北京国开国寿城镇发展投资企业（有限合伙）（以下简称为“国开国寿”）

住所：北京市丰台区丽泽路 18 号院 1 号楼 701-20

执行事务合伙人：国开东方（北京）企业管理有限公司（委派左坤为代表）

企业类型：有限合伙企业

经营期限：2014 年 04 月 21 日至长期

经营范围：投资管理。

2014 年及评估基准日资产、财务、经营状况（金额单位：万元）：

项目	2014-12-31	2015-5-31
总资产	410,985.48	407,326.39
负债	913.82	1,463.50



净资产	410,071.66	405,862.89
项目	2014年度	2015年1-5月
营业收入	12,729.01	0.00
利润总额	10,071.66	11,471.24
净利润	10,071.66	11,471.24

表中财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

#### 4. 对企业价值影响较大的单项资产：

(1) 国开东方存货——开发成本——土地一级开发项目：该项目位于丰台区王佐镇魏各庄村，四至范围为：东至洛平东路，南至规划青龙湖地区十七号路，西至规划青龙湖地区九号路，北至云岗西路。账面价值2,345,000,568.83元。国开东方于2015年8月聘请第三方对该项目进行可行性研究分析，该项目预计2016年第二季度末达到供应条件，被评估企业已就此出具说明。

(2) 子公司会展公司存货——开发成本——丰台区王佐镇F3其他类多功能用地，账面价值1,072,912,637.05元，该项目已取得《国有土地使用权证》，证号：京丰国用2013出第00083号、京丰国用2013出第00084号，证载使用权面积为140,919.50平方米。根据《国有土地出让合同》，建设用地性质为F3其他类多功能用地。地上规划建筑面积为155,011.00平方米。截止评估基准日，已完成建筑面积100,779.65平方米，主要包括东方美高美酒店主体大楼，以及4栋公寓；其中，酒店主体大楼建筑面积59,345.00平方米，已于2014年4月30日预转固，公寓建筑面积41,434.65平方米。

(3) 子公司腾实房地产存货——开发成本——包括土地出让金、土地其他费用、前期工程费、建安工程费、其他成本、财务费用等，账面价值2,809,500,209.11元。开发项目建设用地面积155,266.366平方米，建设用地性质为F2公建混合住宅用地。地上建筑规模为261,853.00平方米。根据企业计划，本项目从前期准备工作至销售完成，预计时长为34个月；2015年1月开始前期准备工作，并于7月底完成前期准备工作；2015年8月开始项目建设，于2016年12月底前完成建设；2017年1月开始竣工验收，并于当年3月完成验收

5. 企业申报的账面记录的无形资产为用友软件和远程财务软件，账面价值39,470.82元。

6. 本次评估企业未申报表外资产。

7. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

8. 除第1项所述的专项审计报告外，本报告未引用其他机构出具的报告。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是为股权转让双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

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

#### 五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2015年5月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2015年5月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

#### 六、评估依据

##### （一）法律法规依据

- 1.第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日）；
- 2.国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；
- 3.原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；
- 4.财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日）；
- 5.国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日）；
- 6.国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；
- 7.国务院国有资产监督管理委员会 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，2006年12月12日）；
- 8.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 中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；
- 9.国土资源部国土资发[2002]195号《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 10.建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；



11.第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订《中华人民共和国主席令 第 28 号》《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日);

12.中华人民共和国国务院令 第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院第 163 次常务会议通过修订, 2006 年 12 月 31 日);

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

14.其他与资产评估相关的法律、法规等。

#### (二) 准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知(财企[2004]20 号, 2004 年 2 月 25 日);

2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号, 2003 年 1 月 28 日);

3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知(中评协[2011]227 号, 2011 年 12 月 31 日);

4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知(中评协[2007]189 号, 2007 年 11 月 28 日);

5. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218 号, 2008 年 11 月 28 日);

6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230 号, 2011 年 12 月 30 日);

7. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》的通知(中评协[2012]248 号, 2012 年 12 月 28 日);

8. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

#### (三) 权属依据

1. 土地开发委托协议等;

2. 设备购置合同、发票等;

3. 下属长期投资单位章程/验资报告等产权证明文件;

4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### (四) 取价依据

1. 北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);



2. 机械工业出版社《2015年机电产品报价手册》；
3. 《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》；
4. 国家物价局、财政部《关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》（（1992）价费字597号）；
5. 《北京市建筑工程预算定额》（2001版）；
6. 北京市2015年5月份工程造价信息；
7. 中国人民银行现行贷款利率；
8. CVSource；
9. 委估资产的购置合同、协议；
10. 钢材市场其他价格资料；
11. 被评估单位提供的工程设计图纸、工程决算资料等有关资料；
12. 搜集的相关价格信息；
13. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

#### （五）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 被评估单位提供的评估基准日专项审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
3. 被评估单位提供的其他有关资料；
4. 国开发展与我公司签订的《专项财务服务协议》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：1.被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；2.资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；3.被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：1.存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；2.公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：1.被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；2.能够确定被评估对象具有预期获利潜力；3.具备可利用的历史资料。

根据本次评估的资产特性，以及由于国开东方成立于2012年12月，目前处于前期开发阶段，未来预期收益难以准确预测，故不适宜选用收益法；因此本次评估确定采用资产基础法和市场法。

## （二）评估方法简介

### 1. 资产基础法

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。

### 2. 市场法

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。

市场法中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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

本次评估主要采用市场法中的交易案例比较法。

## （三）评估结论确定的方法

由于市场法评估在对参考对象选取交易对比指标的过程中，受资料获取程度和实际操作的影响，同时参考交易对象存在着交易双方的个人素质差异和爱好、地区因素等方面对标的评估结果的影响，因此选择资产基础法的结果作为本次的评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估



人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### (四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和市场法对国开东方的股东全部权益价值进行评估。国开东方经审计后资产账面价值798,100.30万元，负债为397,119.52万元，净资产

为400,980.78万元。

### 1. 资产基础法评估结果

国开东方总资产账面价值798,100.30万元，评估价值867,357.36万元，比审计后账面价值增值69,257.06万元，增值率为8.68%。负债账面价值397,119.52万元，评估价值397,180.17万元，比审计后账面价值增值60.65万元，增值率为0.02%。净资产账面价值400,980.78万元，评估价值470,177.19万元，比审计后账面净资产增值69,196.41万元，增值率为17.26%。资产基础法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	595,521.11	614,282.76	18,761.65	3.15
非流动资产	2	202,579.19	253,074.60	50,495.41	24.93
其中：长期股权投资	3	202,510.00	253,012.31	50,502.31	24.94
固定资产	4	61.38	54.25	-7.13	-11.62
无形资产	5	3.95	4.18	0.23	5.85
其他非流动资产	6	3.86	3.86	-	-
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>798,100.30</b>	<b>867,357.36</b>	<b>69,257.06</b>	<b>8.68</b>
流动负债	8	190,419.52	190,480.17	60.65	0.03
非流动负债	9	206,700.00	206,700.00	-	-
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>397,119.52</b>	<b>397,180.17</b>	<b>60.65</b>	<b>0.02</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>11</b>	<b>400,980.78</b>	<b>470,177.19</b>	<b>69,196.41</b>	<b>17.26</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

### 2. 市场法评估结果

采用市场法确定的国开东方股东全部权益评估价值为520,000.00万元，比审计后账面净资产增值119,019.22万元，增值率为29.68%。市场法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（市场法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	595,521.11			
非流动资产	2	202,579.19			
其中：长期股权投资	3	202,510.00			
固定资产	4	61.38			
无形资产	5	3.95			
其他非流动资产	6	3.86			
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>798,100.30</b>			
流动负债	8	190,419.52			
非流动负债	9	206,700.00			
<b>负债总计</b>	<b>10</b>	<b>397,119.52</b>			
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>11</b>	<b>400,980.78</b>	<b>520,000.00</b>	<b>119,019.22</b>	<b>29.68</b>



### 3. 评估结论

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：资产基础法的评估值为470,177.19万元；市场法的评估值为520,000.00万元，两种方法的评估结果差异49,822.81万元，差异率10.60%。

由于市场法评估在对参考对象选取交易对比指标的过程中，受资料获取程度和实际操作的影响，同时参考交易对象存在着交易双方的个人素质差异和爱好、地区因素等方面对标的评估结果的影响，因此选定以资产基础法评估结果作为本次评估的最终评估结论，即于评估基准日，在持续经营的假设条件下，国开东方股东全部权益的市场价值的评估值为人民币470,177.19万元。

### 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

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

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关事项对评估结论的影响。

6. 截至出报告日，委托方未提供相关的经济行为依据，如有需要，请委托方自行补充。

7. 2015年3月10日，国开东方城镇发展投资有限公司（甲方）与北京国开东方投资发展有限公司（乙方）在北京签署了《北京青龙湖国际会展有限公司股权及债权转让协议》。协议约定甲方向乙方转让甲方所持有的标的公司100%股权以及甲方持有



的对标的公司全部股东借款债权和债权孳息，截至本报告出具日，转让价格尚未确定。2015年3月11日，北京青龙湖国际会展有限公司按此协议向北京市工商行政管理局丰台分局提交了工商变更申请，并于2015年3月17日取得了变更后的营业执照、登记证和备案通知书。由于股权转让价格未确定，相关的债权等无法作账务处理，因此本报告未考虑该次股权转让行为对评估结论的影响。

8. 2013年10月24日，北京青龙湖国际会展有限公司与山东省国际信托有限公司签订了合同编号为[2013SDXTGKDF-DY01]号《抵押合同》，以其取得的A03、A04地块（土地使用权证编号分别为京丰国用（2013出）第00083号、京丰国用（2013出）第00084号）作为抵押物，为国开东方取得山东省国际信托有限公司9.00亿元长期借款提供抵押担保，抵押期限为2013年10月24日至2015年10月24日。

9. 2014年10月，北京青龙湖腾实房地产开发有限公司与中国民生银行股份有限公司签订了合同编号为公高抵字第1400000069791号《最高额抵押合同》，以其取得的A01、A02地块（土地使用权证编号分别为京丰国用（2014出）第00139号、京丰国用（2014出）第00138号）作为抵押物，为国开东方取得中国民生银行股份有限公司开立的52.92亿元(目前已开立21.168亿元)保函提供抵押担保，抵押期限为2014年4月30日至2024年4月30日。

10. 2013年8月26日，国开东方与国家开发银行签订了（丰台区青龙湖文化会都核心区B地块土地一级开发项目人民币资金银团贷款合同）（合同编号：1100201301100000307）和《丰台区青龙湖文化会都核心区C地块土地一级开发项目人民币资金银团贷款》（合同编号：1100201301100000305），东方集团实业股份有限公司为国开东方向贷款银行借款提供了保证担保，为确保东方集团实业股份有限公司代为清偿债务后追偿权利的实现，国开东方同意并确认以反担保保证人的身份自愿向东方集团实业股份有限公司提供了反担保，并签署了《反担保保证合同》。

11. 2013年10月，国开东方与山东省国际信托有限公司签订了《信托贷款合同》（合同编号：2013SDXTGKDF-DK01），贷款金额9.00亿元。东方集团实业股份有限公司为国开东方向山东省国际信托有限公司借款提供了保证担保，为确保东方集团实业股份有限公司代为清偿债务后追偿权利的实现，国开东方同意并确认以反担保保证人的身份自愿向东方集团实业股份有限公司提供了反担保，并签署了《反担保保证合同》。

12. 2013年11月18日北京青龙湖国际会展有限公司（以下简称“会展公司”）与



上海零碳建筑科技有限公司于签署了《北京青龙湖国际文化会都发展战略研究服务合同》，合同金额 174.9 万元（其中第一阶段 58.3 万元，第二阶段 116.6 万元），第一阶段费用已支付；根据合同规定，第二阶段需根据会展公司对第一阶段成果的评判和书面通知方为生效。

2014年1月10日，会展公司与上海零碳建筑科技有限公司对上海零碳建筑科技有限公司提供的第一阶段服务成果进行了评审，鉴于上海零碳建筑科技有限公司提供的第一阶段服务成果不能达到会展公司的预期，故会展公司并未按照合同的约定以书面方式对上海零碳建筑科技有限公司第一阶段服务成果予以评判、并下达第二阶段服务的指令或通知。

2014年12月11日，会展公司给上海零碳建筑科技有限公司寄送了《终止合同通知书》，通知终止上述服务合同。

2014年12月24日，会展公司因上述服务合同纠纷事宜，将上海零碳建筑科技有限公司诉讼至北京市丰台区人民法院，请求法院依法确认双方之间签署的《北京青龙湖国际文化会都发展战略研究服务合同》终止，并由上海零碳建筑科技有限公司承担本次诉讼的全部诉讼费用。截止本次评估报告日，该案尚未开庭审理。

13. 国开东方所属子公司——会展公司申报评估的房屋建筑物共 1 项，即美高美酒店大楼；截止评估基准日，该房屋建筑物尚未办理《房屋所有权证》，所占土地已抵押，土地证号为京丰国用 2013 出第 00083 号；根据企业提供的财务资料显示，该房屋账面价值包括土地成本和建安成本，其中土地成本是按照其占地面积占宗地面积的比例分摊所得，委估房屋占地面积为 53,950.00 平方米，其确定方法为，根据委估房屋地上建筑面积除以土地出让合同约定的容积率 1.1 计算所得， $59,345.00 \text{ 平方米} \div 1.1 = 53,950.00 \text{ 平方米}$ ，本次评估以同样的比例确定委估房屋账面值中土地成本的重置成本，由于房屋未办理《房屋所有权证》，最终面积以办证面积为准。

14. 国开东方所属子公司——北京滨湖文慧置业有限公司于 2015 年 4 月 30 日完成工商登记，取得营业执照，注册资金 1000 万元，截止至 2015 年 5 月 31 日，注册资金未存入银行账户，所以没有进行财务确认，没有核算凭证。

15. 国开东方所属子公司——北京东方美高美物业管理有限公司于 2015 年 4 月 30 日完成工商登记，取得营业执照，注册资金 500 万元，截止至 2015 年 5 月 31 日，注册资金未存入银行账户，所以没有进行财务确认，没有核算凭证。

16. 根据 2015 年 4 月 8 日《国开投资发展基金管理（北京）有限责任公司投资委

员会审议会议纪要》<2015年第2期(总第87期)>,国开精诚(北京)投资基金有限公司、国开思远(北京)投资基金有限公司拟转让所持有国开东方22.5%、5%的股权,于2015年6月29日在上海联合产权交易所挂牌交易(项目名称:国开东方城镇发展投资有限公司27.5%股权,项目编号:Q315SH1014530),国开东方另一股东——西藏华镞投资有限公司摘牌成功,相关股权转让手续正在办理中。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制:

1.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规,以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告,任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失,将由报告使用者自行承担。

2.本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案,评估结论不得使用。

3.未征得我公司书面同意,本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)

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

## 十三、评估报告日

本评估报告日为2015年8月10日。



[此页无正文]

评估机构法定代表人授权代表：

管伯渊

  
  
中国注册资产评估师  
11030033

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

宋恩杰

  
  
中国注册资产评估师  
13000155

北京中同华资产评估有限公司



2015年8月10日