

北京实创科技园开发建设股份有限公司股权转让项目
资产评估报告书
中元评报字[2012]8号

中元国际资产评估有限责任公司

Z. Y. G. J. PROPERTIES VALUATION CO., LTD

二零一二年六月十九日

报告目录

评估师声明	1
报告摘要	2
报告正文	8
一、评估委托单位及产权持有者简介	8
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	19
四、价值类型和定义	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告提出日期	32
评估报告附件	34

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（或者产权持有单位）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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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、关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制说明及其对评估结论的影响。

报告摘要

一、经济行为

评估委托单位、产权持有单位：北京实创科技园开发建设股份有限公司

涉及的经济行为：北京实创科技园开发建设股份有限公司部分股东转让所持股权。

二、评估目的：

为北京实创科技园开发建设股份有限公司部分股东转让所持有的股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：

评估对象是北京实创科技园开发建设股份有限公司部分股权（2.59%、0.86%、0.09%）权益价值；

涉及范围是经审计后的资产负债表中的全部资产及负债，账面总资产、总负债、净资产分别是 788,197.62 万元、679,415.24 万元、108,782.38 万元。

四、价值类型：

本次评估选取的价值类型是市场价值。

五、评估基准日：

2011 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：

成本法。

七、评估结论及其使用有效期

评估对象在评估基准日所反映的部分股东权益（2.59%、0.86%、0.09%）价值分别为 3,368.87 万元、1,118.62 万元、117.06 万元。

本次评估结果按国家规定自评估基准日起一年内有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 资产权属不全面、存在瑕疵事项

（1）委托评估的存货—开发产品中有部分资产是实创股份公司成立时，主发起人实创总公司以经评估的净资产投入时同时带入的资产。据被评估单位介绍，此部分资产正在清理中。具体如下：

序号	名称	账面价值	备注
1	三号标厂	11,613,525.92	总公司带入,情况不详。
2	商品房	4,166,796.59	总公司带入,情况不详。
3	料理项目	3,914,208.23	总公司带入,情况不详。
合计		19,694,530.74	

(2) 北区 2#、6#地下车库所持《房屋所有权证》、《国有土地使用证》为所属地块整体权证，房屋登记表中未区分委估地下车库明细，实际存量也未经详细统计，本次申报评估的数量、面积是被评估单位根据实际销售情况（含赠送）分割（分拆）后推算得出。具体如下：

序号	名称	面积 M ²	账面价值	具体情况	证号
5	北区 2#地下车库	8,981.73	17,722,036.35	A 座 63 个, 37.36M ² /个; E 座 165 个, 40.17M ² /个。	京房权证海股字第 00305 号、京房权证海股字第 041991 号、京海国用(2004 出)字第 2616 号
6	北区 6#地下车库	6,567.60	8,051,858.13	130 个, 50.52M ² /个。	京房权证海其字第 031652 号、京海国用(2004 出)字第 3203 号
合计			25,773,894.48	25,773,894.48	

注：其中北区 6#地下车库因所处地块公摊面积高，造成单个车位面积较大。

(3) 北区 9#地块 749.34 平方米售楼处，账面金额 1,124,078.71 元，原为展示中心，现作为北区公建项目售楼处，未办理《房屋所有权证》，所属地块规划中无此项房屋，实为临时性建筑，将来需拆除。

2. 评估程序受到限制

(1) 实创股份公司控股子公司——北京实创信通科技发展有限公司已于 2009 年 4 月暂停营业，本次除行政基础资料外没有提供全面的财务资料，没有实施必须的评估程序。

(2) 由于实创股份公司办公地点较为分散或使用人员在评估现场勘察期间外出，有部分固定资产未能提供勘察条件，评估中根据购置发票及向有关设备管理人员进行调查后进行估算。

(3) 开发成本一级土地开发项目为《中关村创新园》，截止评估基准日开发成本余额 1,163,286,232.62 元，主要包括拆迁补偿、勘察设计费、其他间接费用、绿化费、市政道路工程、工程监理等。项目规划总用地 355.90 公顷，其中：建设用地 180.64 公顷（工业用地 47.52 公顷，公共设施用地 113.19 公顷，居住用地 16.56 公顷，多功能用地为 3.37 公顷）；其他用地 175.26 公顷（绿地 69.27 公

顷，水域用地 36.87 公顷，道路广场用地 69.12 公顷），建筑面积 192.81 公顷，建设用地综合容积率为 1.07。截止评估基准日，协议出让部分地块情况如下：

地块编号	单位	土地面积 (亩)	土地开发补偿费 (合同价)		已确认收入 (万元)	预收土地款 (万元)
			单价 (万元/亩)	总价 (万元)		
C6-03	国家开发银行	65.10	168.00	10,936.80	5,468.40	4,921.56
C6-11		38.30	167.78	6,426.00	2313.36	
C6-05	中国农业银行 北京市分行	116.90	139.94	16,359.00	5,889.24	
C6-06		77.10	172.00	13,261.20	6,630.60	
C6-10	阳光保险集团	86.70	180.00	15,606.00	7,803.00	
C6-02	中国人民银行清算 总中心	62.50	140.00	8,750.00	7,875.00	
C6-15	中国建设银行	155.55	180.00	27,999.00	18,171.00	16,431.39
C6-16		46.35	180.00	8,343.00		
C6-22		43.10	179.79	7,749.00		
合计：		691.60		115,430.00	54,848.01	21,352.95

上述情况是被评估单位根据实际情况及财务核算会计记录进行的统计。本次申报评估的一级开发成本未经专项成本审核。

3. 一级开发土地使用权的评估方法

根据北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市规划委员会、北京市建设委员会四部门二〇〇五年八月三日联合下发的《北京市土地储备和一级开发暂行办法》(京国土市[2005]540号)第十四条规定，“通过招标方式选择开发企业实施土地开发的，由开发企业负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。招标底价包括土地储备开发的预计总成本和利润，利润率不高于预计成本的8%。通过招标方式确定开发企业后，土地储备机构应当与中标开发企业签订土地一级开发委托协议。”

经审核，在实际处理中，实创股份公司对已预售部分土地收取的转让款（尚未全额收款）确认收入，并以利润形式留在实创股份公司，最终收益结果尚无法确定。

鉴于土地转让收益最终是否按8%的收益率确认、收益归属以及分配原则均尚未明确，本次评估对一级开发的处理原则是：

对预售土地不做调整，对评估基准日尚未出售的土地，按账面价值保留。

需要说明的是，上述土地收益的计算基础未经过土地一级开发成本的专项审核，这可能会对收益计算产生一定影响。

4. 部分债权账龄较长，回收风险较大

① 应收账款

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	备注
1	北京清华北方思路信息技术	房租	2004年12月	4-5年	134,400.00	
2	神州数码	售房款	2005年3月	4-5年	3,357,158.00	
3	北京华胜鸣天科技有限公司	房租	2004年12月	4-5年	381,480.00	
4	生命园科技公司	售房款	2003年11月	5年以上	0.20	
6	北京环洋未来发展有限公司	项目转让款	2005年12月	4-5年	294,388.00	
19	李金宝	售房款	2001年12月	5年以上	60,204.00	
20	庄静	售房款	2001年12月	5年以上	230,576.00	
21	赵玉清	售房款	2001年12月	5年以上	148,619.00	
22	季小兵	售房款	2001年12月	5年以上	5,000.00	
23	蔡国江	售房款	2001年12月	5年以上	114,083.00	
24	李雅雯	售房款	2001年12月	5年以上	150,592.00	
25	管克俭	售房款	2001年12月	5年以上	201,362.00	
26	李兰香	售房款	2001年12月	5年以上	204,800.00	
27	尹丽君	售房款	2001年12月	5年以上	135,081.00	
28	胥冬雪	售房款	2001年12月	5年以上	189,968.00	
29	赵霞	房租	2004年12月	4-5年	62,208.00	
33	北京清华北方思路信息技术	物业费	2004年12月	4-5年	129,360.00	
34	北京华胜鸣天科技有限公司	物业费	2004年12月	4-5年	63,960.00	
35	赵霞	物业费	2004年12月	4-5年	6,912.00	
合 计		*	*	*	5,870,151.20	*

②其他应收款

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	备注
6	北区施工单位	施工垫付款	2003.12.9	5年以上	3,876.32	总公司带入
9	联想	代付北区施工变压器500KVA款	2003.3.26	5年以上	33,553.00	
10	中关村京蒙高科企业	垫付的保证金	2004.8.30	4-5年	450,000.00	
17	北区施工单位	代垫水费	2006.9.25	4-5年	41,738.69	总公司带入
18	土地补贴	北区一级	2004.12.31	5年以上	30,000.00	

		补贴尾款				
合	计	*	*	*	559,168.01	*

其中“总公司带入”款项是实创股份公司成立时，主发起人实创总公司以经评估的净资产投入时同时带入的债权，具体情况不详。同时涉及的债务（其他应付款）情况如下：

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	备注
2	三标尾款	2001.12	多收房款	479,487.90	需退还，此款由总公司代收，总公司尚未退还，故暂挂。
16	代收四源费	2003.06	代收四源费	835,400.00	02年发生，总公司带入
17	代收电贴费	2002.08	代收电贴费	200,000.00	02年发生，总公司带入
21	北京市水产供销廊坊公司	2001.12	总公司带入	12,000.00	总公司带入
合	计			1,526,887.90	

上述债权、债务未来结算情况不详。

对于上述情况，根据公司的坏账准备政策，对计提的坏账准备余额确认为资产减值损失，按账面值予以保留。

5. 抵押、质押、担保及其它或有负债、或有资产情况

截止评估基准日，被评估单位存在的抵押、质押、担保及其它或有负债、或有资产情况如下：

实创股份公司2009年7月17日以京海2006（出）3947号（北公建项目）土地及在建工程作为抵押物，取得中国建设银行股份有限公司北京上地支行10,000.00万元流动资金贷款，借款期限为2009年7月22日至2012年7月21日。抵押资产清单如下：

金额单位：万元人民币

资产名称	面积	账面金额	抵押权人	抵押期限	抵押金额
在产品-颐清项目-北公建	土地 15689.1M ² / 在建工程 33265.9M ²	17,326.2	中国建设银行股份有限公司北京上地支行	2009年7月22日至 2012年7月21日	21377.42

6. 长期股权投资中的北京中关村永丰产业基地发展有限公司、北京实创上地佳园房地产开发有限公司、北京实创投资顾问有限责任公司、北京实创环保发展有限公司评估中的特殊事项请见其《评估说明》。

以上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，应当阅读评估报告正文。

报告正文

中元评报字[2012]8号

北京实创科技园开发建设股份有限公司：

中元国际资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵单位拟实施部分股权转让事宜涉及的北京实创科技园开发建设股份有限公司部分股权（2.59%、0.86%、0.09%）权益在2011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、评估委托单位及产权持有者简介

评估委托单位和产权持有者：北京实创科技园开发建设股份有限公司

北京实创科技园开发建设股份有限公司（以下简称“实创股份公司”）系北京实创高科技发展总公司等11家公司投资设立的股份有限公司。2001年12月28日在北京市工商行政管理局登记注册，取得110000003486499号企业法人营业执照。

公司住所：北京市海淀区上地信息路22号4层

注册资本：38,557.5614万元（其中股权出资18,557.5614万元。）

法定代表人：韩柏

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：中关村园区土地一级开发；房地产开发及销售商品房。（法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法委、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择项目开展经营活动。）

股权结构：

股东名称	股东净权益（万元）	投资比例（%）	出资方式
北京实创高科技发展总公司	37685.87	40.03	经营性资产
北京市国通资产管理有限责任公司	4396.53	4.67	现金

北京能源投资（集团）有限公司	3257.38	3.46	现金
北京诚志利科技发展有限公司	2438.33	2.59	现金
北京兰德华投资有限公司	809.64	0.86	现金
北京北大科技园建设开发有限公司	160.04	0.17	现金
时代集团公司	84.73	0.09	现金
北京海淀科技园建设股份有限公司	24919.94	26.47	股权
北京城建集团有限责任公司	13594.40	14.44	股权
北京中关村生命园发展有限责任公司	4528.33	4.81	股权
北京海淀区永丰农工商总公司	2268.87	2.41	股权
合计	94144.07	100	

截至评估基准日，实创股份公司对外股权投资 7 项，其中控股公司 5 家，包括：北京中关村永丰产业基地发展有限公司、北京实创上地佳园房地产开发有限公司、北京实创投资顾问有限责任公司、北京实创环保发展有限公司、北京实创信通科技发展有限公司；参股公司 2 家，包括：北京实创园林工程有限公司和陕西实创房地产开发有限责任公司。

主要经营业绩：

实创股份公司主要业务中关村园区土地一级开发；房地产开发及销售商品房；执有北京市建设委员会颁发的二级《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》。实创股份公司成立以来，秉承控股股东实创总公司 10 多年开发上地信息产业基地的丰富经验，始终坚持专业化发展道路，以园区开发为主线，做精开发建设环节，先后完成了上地北区 0.5 平方公里，70 余万平方米的开发建设任务，策划并启动了中关村环保科技示范园，并于 2005 年 7 月再次受政府委托开始了中关村创新园的开发建设工作。

历史情况简介：

实创股份公司是经北京市人民政府经济体制改革办公室以京政体改股函【2001】63 号《关于同意设立北京实创科技园开发建设股份有限公司的通知》文件批准，于 2001 年 12 月 28 日成立的。原发起人为 8 家法人企业，自 2003 年 6 月 9 日至 2009 年 9 月 14 日经历 7 次变动，形成现有股东结构。

行业、地域特点与地位，以及相关的国家产业政策：

实创股份公司主发起人、第一大股东为北京实创高科技发展总公司，是 1992 年 3 月经北京市政府批准成立的以科技园区开发、建设、服务和管理为主业的大型国有企业，是上地信息产业基地的总发展商。1999 年被国务院批准为国家“520 家重点企业”，是其中唯一以科技园区开发建设为主业的集团化公司。实创股份公司是其下属主要承担科技园区的开发建设的主要企业，目前担负着上地北区、中关村创新园的建设任务，地处北京市海淀区。目前，北京市经济结构战略调整方向是大力发展高新技术产业主导的科技型经济，海淀区拥有丰富的科技和智力资源，在国内占有重要地位。

创建于 1991 年的上地信息产业基地是我国第一家以电子信息产业为主导，集科研、开发、经营、培训和服务为一体的综合性高科技产业园区，是国内高科技工业园区中发展最快、效益最好、影响和知名度最大的园区之一。1998 年基地被国家科委批准为国家火炬计划上地软件园。中关村创新园地处国务院批复的《北京市城市总体规划》中海淀北部地区科技创新中心区，也是海淀新区建设的两个城市中心之一，是北部科技创新中心的最主要的载体和最主要的平台。

公司依照有关部门颁布的关于房地产企业政策、法律、法规从事经营。北京市国土资源局根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）和《北京市国有建设用地供应办法（试行）》（京政发[2005]6 号）等有关规定，于 2005 年 9 月出台《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（试行）。实创股份公司土地一级开发项目遵照该《办法》及 2006 年 5 月《北京市土地一级开发项目招标投标暂行办法》实施。

执行的主要会计政策：

1、公司执行的会计准则和会计制度

本公司执行企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币经济业务，采用业务发生日中国人民银行公布的市场汇率(中间价)折合为记账本位币记账，年末按市场汇率(中间价)对外币账户余额进行调整，按年末市场汇率(中间价)折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额作为汇兑损益处理。其中属筹建期间发生的汇兑损益计入长期待摊费用；属购建固定资产发生的汇兑损益，在固定资产达到预定可使用状态前计入各项在建工程成本；除上述情况以外发生的汇兑损益计入当期财务费用。

本公司按照以下规定，将外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

(1) 资产负债表中所有资产、负债类项目均按照财务报表决算日的市场汇率折算为人民币金额；所有者权益类项目除“实收资本”、“未分配利润”项目外，按照业务发生时的市场汇率折算为人民币金额；“实收资本”项目按照人民币与相应币种的历史汇率折算为人民币金额；“未分配利润”项目按折算后的利润分配表中该项目的人民币金额列示。折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益项目合计数的差额，作为“外币报表折算差额”，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(2) 利润表中所有项目和利润分配表中有关反映发生额的项目按照会计期间的平均汇率折算为人民币金额；利润分配表中“净利润”项目，按折算后利润表该项目的人民币金额列示；“年初未分配利润”项目按上一年折算后的年末“未分配利润”项目的人民币金额列示；“未分配利润”项目按折算后的利润分配表中的其他各项目的人民币金额计算列示。

(3) 现金流量表所有项目均按会计期间的平均汇率折算为人民币金额。

6、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为本公司持有的期限短(一般为从购买日起，三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7、短期投资

本公司短期投资在取得时以初始投资成本计价。初始投资成本是指取得投资时实际支付的全部价款(包括税金、手续费等相关费用)扣除其中包含的已宣告

但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息。

短期投资持有期间取得的现金股利或利息,在实际收到时,冲减短期投资账面价值,但收到的、已记入应收项目的现金股利或利息除外;处置时按所收到的处置收入(不包括已记入应收项目的现金股利或利息)与短期投资账面价值的差额确认为当期投资损益。

年末短期投资按成本与市价孰低法计价。

短期投资按单项投资计算的市价低于按单项投资计算的成本时,则按其差额提取短期投资跌价准备,并计入当期损益。

如已确认跌价损失的短期投资的价值又得以恢复,则在原已确认的投资损失的金额内转回。

8、应收款项

本公司的坏账确认标准为:对债务人破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后,仍然不能收回的应收款项;或因债务人逾期未履行其清偿责任,且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账;

本公司采用备抵法核算坏账损失。坏账发生时,冲销原已提取的坏账准备。坏账准备不足冲销的差额,计入当期损益;与关联方的应收款项,不计提坏账准备,其他按账龄分析与个别认定相结合的方法计提坏账准备,并计入当期损益。坏账准备具体计提方法为:按照各级账龄的应收款项期末余额和相应的比例计提。计提比例如下:

账 龄	计提比例
1 年以内 (含 1 年,下同)	5%
1 - 2 年	10%
2 - 3 年	20%
3 - 4 年	50%
4 - 5 年	70%
5 年以上	100%

应收款项转让、质押、贴现等会计处理方法:

以应收债权为质押取得借款时,按照实际收到的款项,借记“银行存款”科目,按照实际支付的手续费,借记“财务费用”科目,按照银行借款本金并考虑借款期限,贷记“短期借款”等科目。

将应收债权出售给银行等金融机构,不附有追索权的,按实际收到的款项,借记“银行存款”等科目,按照预计将发生的销售退回和销售折让(包括现金折扣)

的金额，借记“其他应收款”科目，按出售应收债权已提取的坏账准备金额，借记“坏账准备”科目，按照应支付的相关手续费的金额，借记“财务费用”科目，按出售应收债权的账面余额，贷记“应收账款”科目，差额借（或贷）记“营业外支出（收入）”科目；附有追索权的，按照以应收债权为质押取得借款的会计处理原则进行处理。

应收债权贴现，比照应收债权出售的会计处理原则进行处理。

9、存货

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品等；

期末，对于意图出售而暂时出租的开发产品的账面价值，在“存货”中列示；对于以出租为目的的出租开发产品的账面价值，在“其他长期资产”中列示；

存货取得时以实际成本计价，发出时采用个别计价法；低值易耗品于领用时采用一次摊销法摊销；出租开发产品按预计使用年限、采用直线法摊销；

存货的盘存制度为永续盘存制，于每年年末对存货进行盘点。

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，并确认存货跌价准备；

存货跌价准备的确认标准：存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分；

存货跌价准备的计提方法：每年年度终了时，按单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额提取。

10、长期投资

本公司的长期股权投资（包括股票投资和其他股权投资），在取得时以初始投资成本计价，初始投资成本按以下原则确定：

（1）以现金购入的长期股权投资按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）扣除已宣告但尚未领取的现金股利后确定为初始投资成本。

（2）接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本；涉及补价的，按以下规定确定受让的长期股权投资成本：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

(3) 以非货币性交易换入的长期股权投资按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本；涉及补价的，按以下规定确定换入的长期股权投资成本：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资成本。

(4) 通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值确定为初始投资成本。

长期股权投资凡对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的（通常指占被投资单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽不足 20%但有重大影响），采用权益法核算；反之，则采用成本法核算。采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额，分别情况进行会计处理：初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，分十年平均摊销计入各摊销期的损益；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，记入“资本公积-股权投资准备”科目。

本公司对长期债权投资（包括债券投资和其他债权投资），在取得时以初始投资成本计价。初始投资成本按以下原则确定：

(1) 以现金购入的长期债权投资按实际支付的全部价款减去已到付息期但尚未领取的债权利息后确定为初始投资成本。

(2) 接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期债权投资，或以应收债权换入的长期债权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本；涉及补价的，按以下规定确定受让的长期债权投资成本：收到补价的，按应收债权账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

(3) 以非货币性资产换入的长期债权投资按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定为初始投资成本；涉及补价的，按以下规定确定换入的长期债权投资成本：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资成本。

长期债券投资实际成本与债券面值差额作为债券溢价或折价，长期债券投资

按期计息，同时按实际利率法在债券存续期间内摊销溢价或折价，计入各期损益。

年末本公司对长期投资按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项投资由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值的差额，分项提取长期投资减值准备。已提取长期投资减值准备的长期投资价值又得以恢复的，在原已确认的投资损失的范围内转回。

11、委托贷款

本公司的委托贷款按取得时实际支付的全部价款入账，并按期计提利息，计入当期损益；按期计提的利息到付息期不能收回的，应当停止计提利息，并冲回原已计提的利息。年末对委托贷款本金进行检查，并按委托贷款本金与可收回金额孰低计量，可收回金额低于委托贷款本金的差额，计提减值准备。

12、固定资产

本公司的固定资产指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的单位价值较高的有形资产。固定资产按取得时的实际成本入账，以年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率	预计使用年限	年折旧率
运输设备	3%	5	19.40%
办公设备	3%	5	19.40%
专用设备	3%	5	19.40%
固定资产装修费	0	5	20.00%

年末公司对固定资产按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致其可收回金额低于账面价值的差额，分项提取固定资产减值准备，并计入当期损益。

13、在建工程

本公司的在建工程按工程项目分别核算，以实际发生的支出确定其工程成本。在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。与购建在建工程直接相关的借款利息支出、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，在工程项目达到预定可使用状态前予以资本化，计入工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后，计入当期损益。

年末本公司对在建工程按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产可收

回金额低于账面价值的差额，分项提取在建工程减值准备，并计入当期损益。

14、无形资产

本公司的无形资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的没有实物形态的非货币性长期资产。无形资产按取得时的实际成本入账，在受益期内按直线法分期平均摊销，计入各摊销期损益。

存在下列一项或若干项情况时，计提无形资产减值准备：

(1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，其为公司创造经济利益的能力受到重大不利影响。

(2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复。

(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值。

(4) 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

年末公司对无形资产按账面价值与可收回金额孰低计量，按单项资产预计可收回金额低于其账面价值的差额，分项提取无形资产减值准备，并计入当期损益。

15、长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出、但将于正常生产经营后摊销或摊销期超过一年的各项费用，包括开办费等。长期待摊费用除开办费在开始生产经营当月一次计入损益外，均在各项的预计受益期间内平均摊销，计入各摊销期的损益。

16、应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

17、借款费用

本公司借款费用指因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均应于发生当期确认为费用，直接计入当期财务费用。

本公司因购建固定资产而专门借入的款项发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额以及辅助费用，在同时具备资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始三个条件时予以资本化，计入该项固定资产的成本；当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，应停止

其借款费用的资本化；以后发生的借款费用，于发生当期确认为费用。

对金额较小的辅助费用，于发生当期确认为费用。

每一会计期间借款费用资本化金额为至期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积数。

18、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债的计量方法：以清偿该预计负债所需支出的最佳估计数计量。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率

计算确定。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

19、递延收益

递延收益指本公司在提供初始及后续服务时一次性收取的服务费、特许权费等款项，由于尚未提供后续服务而应由以后各期分别确认收入的款项余额。本公司按该收益的归属期分期计入各期损益。

20、收入确认原则

本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

本公司提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的

价款很可能流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认收入；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认收入的实现。

本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

21、建造合同

如果建造合同的结果能够可靠地估计，企业根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，区别以下情况处理：

(1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用。

(2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如合同预计总成本将超过合同预计总收入，将预计损失立即确认为当期费用。

22、租赁

本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，在租赁开始日，公司（承租人）将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，并将两者的差额记录为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期内各个期间，采用实际利率法进行分摊。

经营租赁，经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用。

23、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用应付税款法，根据有关税法规定对本年度的税前会计利润作相应调整后的应纳税所得额作为计算当期所得税费用的基数。本公司所得税分季预缴，由主管税务机关具体核定。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

本公司所得税采取独立纳税方式缴纳。

近三年企业财务、经营状况如下：

金额单位万元

项目	2009年	2010年	2011年
资产	206,415.31	395,412.69	788,445.79
负债	159,059.33	292,051.05	679,415.24

所有者权益	47,355.98	103,361.63	109,030.55
主营业务收入	94,632.97	67,117.56	35,321.11
税后利润	8,091.67	12,837.93	9,268.91

以上资产及损益数据已经北京公正会计师事务所有限公司注册会计师审计，并出具了专项审计报告。

3. 评估委托单位、产权持有者以外的其他报告使用者：

无。

4. 法律、法规规定的其他使用者：

资产评估主管机关审查评估报告和检查评估机构工作，以及国家行政和司法机关在必要时，可以成为本报告使用者。

5. 评估委托单位与产权持有者的关系

本次经济行为是北京诚志利科技发展有限公司、北京兰德华投资有限公司和时代集团公司拟分别转让所持有的北京实创科技园开发建设股份有限公司的2.59%、0.86%和0.09%的股权。

评估委托单位及被评估单位是同一单位。

二、评估目的

为北京实创科技园开发建设股份有限公司部分股东转让所持有的股权提供价值参考

该经济行为于2012年2月28日北京实创科技园开发建设股份有限公司2011年年度股东大会决议通过。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象

委托评估对象是北京实创科技园开发建设股份有限公司部分（2.59%、0.86%、0.09%）股权权益价值。

2. 评估范围

实际评估范围与委托评估时确定的范围一致。

（1）实创股份公司全部资产负债

截止评估基准日，实创股份公司评估前资产 7,881,976,140.55 元，负债

6,794,152,373.71 元，净资产 1,087,823,766.84 元。具体如下：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值
一、流动资产合计	7,100,611,927.92
货币资金	1,141,832,689.13
应收账款	43,267,225.75
应收股利	24,177,578.74
其他应收款	165,444,617.24
存货	2,692,061,682.95
二、非流动资产合计	781,364,212.63
长期股权投资	762,156,796.81
固定资产	19,150,861.22
固定资产清理	56,554.60
三、资产总计	7,881,976,140.55
四、流动负债合计	3,564,292,373.71
应付账款	39,642,665.42
预收款项	331,544,398.72
应付职工薪酬	10,658,550.90
应交税费	35,201,213.47
其他应付款	2,814,178,530.20
一年内到期的非流动负债	310,000,000.00
其他流动负债	23,067,015.00
五、非流动负债合计	3,229,860,000.00
长期借款	2,389,860,000.00
长期应付款	840,000,000.00
六、负债总计	6,794,152,373.71
七、净资产（所有者权益）	1,087,823,766.84

上述资产、负债状况已经北京公正会计师事务所进行审计，并出具了专项审计报告。

(2) 实创股份公司 4 家控股子公司的全部资产负债

被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
北京实创上地佳园房地产开发有限公司	2001年7月	51%	5,345,430.00	7,979,675.81
北京实创投资顾问有限责任公司	2003年12月	45%	450,000.00	1,880,236.46
北京实创环保发展有限公司	2004年9月	90%	90,258,000.00	131,892,079.94
北京永丰产业基地发展有限公司	2010年3月	100%	779,101,291.61	617,748,794.68
合计			875,154,721.61	759,500,786.89

(详细情况见各被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》)

(3) 特别说明

① 由于控股子公司北京实创信通科技发展有限公司于 2009 年 4 月暂停营业，

无法实施必须的评估程序，因此未列入整体评估范围。

② 无“经营租赁资产、特许使用资产、没有会计记录的无形资产”列入评估范围。

3. 未纳入评估范围的资产状况：

无。

四、价值类型和定义

本次评估采用持续经营前提下的公平市场价值作为选定的评估价值类型。具体定义如下：

公平市场价值，在此被定义为：有自愿交易意向的买卖双方，在公开市场上买卖委估资产所能实现的合理交易价格。买卖双方对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

持续经营在此是指实创股份公司的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2011 年 12 月 31 日。由评估委托单位根据经济行为的性质商本评估机构确立。

确定评估基准日考虑的主要因素：尽可能与经济行为的实现日接近；同时考虑了企业会计核算和会计资料的完整性。

评估报告中所使用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

1. 经济行为依据

该经济行为于 2012 年 2 月 28 日北京实创科技园开发建设股份有限公司 2011 年年度股东大会决议通过。

2. 法律法规依据

1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号《国有资产评估管理办法》；

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》；

国务院办公厅国办发[2001]102号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；

2001年12月31日财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

2005年8月25日国务院国资委令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；

国资产权发[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

北京市财政局京财企一[2002]657号关于贯彻执行《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》的通知；

北京市国资委京国资发[2008]5号《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》；

国家及地方政府有关法律法规和文件规定。

3. 评估准则依据

原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号《资产评估操作规范意见（试行）》；

财政部财企[2004]20号《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》；

中国资产评估协会中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则；

中国注册会计师协会会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

中国资产评估协会中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见（试行）》；

4. 权属依据

与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；

国有土地使用权证、房屋所有权证、车辆行驶证和发票等权属证明；

其他产权证明文件。

5. 取价依据

评估委托单位和被评估单位提供的原始会计报表、《资产评估申报明细表》以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

京政发[2002]32号《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准

地价的通知》;

京国土房管出[2002]1121号《关于公布本市出让国有土地使用权基准地价应用方法的通知》;

《北京市建设工程概算定额》(2001);

《北京市建筑安装工程工期定额》(2001);

《房屋新旧程度评定标准》、房屋建筑物不同成新率的评分标准及修正系数;机械工业信息研究院编纂的《2011年机电产品价格信息查询系统》及其他市场价格资料、询价记录;

《资产评估常用资料与参数手册》(第二版);

评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料,包括网上信息查询和市场调查资料;

实创股份公司评估基准日专项审计报告。

七、评估方法

1. 市场法及适用性分析

企业价值评估中的市场法,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思路。应用市场法的基本前提:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

实创股份公司是属于以一级土地开发为主的房地产开发行业,资本市场上难以获取与被评估企业处于同一或类似行业上市公司的经营和财务数据;也难以获取与被评估企业处于同一或类似行业公司的买卖、收购及合并案例以及交易案例的数据资料。因此市场法没有适用性。

2. 收益法及适用性分析

企业价值评估中的收益法,是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提:

- (1) 被评估资产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可以预测并可用货币衡量;

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

实创股份公司成立于 2001 年 12 月，距评估基准日成立时间较长，有历史经营情况和数据考量或参照；但其主要从事一级土地开发，直接受政府调控，并非自主的市场行为，未来收益和经营风险没有可预测性。因此收益法没有适用性。

3. 成本法及适用性分析

企业价值评估中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。即以重置各项资产为假设前提，根据各项资产的具体情况采用适当的评估方法分别评定估算企业各分项资产的价值，并累加求和，得出委托评估资产的评估价值。应用成本法的前提条件：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 被评估资产必须是可再生的，或可以复制的；
- (3) 应当具备可利用的历史资料；
- (4) 形成资产价值的耗费是必须的；
- (5) 被评估资产随着时间的推移，具有贬值特性。

基于本次评估目的是持续经营前提下的增资行为，而成本法反映的是企业现有各项资产和负债的重置价值，因此成本法有适用性。

综合上述分析，本次评估采用成本法。

4. 成本法下各类资产及负债市场价值的具体评估方法：

(1) 货币资金。对评估基准日现金、银行存款的账面金额进行核实，在核实的基础上，以调整后账面值确定为评估值。

(2) 债权性资产。主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以预计可以收回金额作为评估值。

(3) 存货。存货主要包括开发产品（商品房）、在产品（房地产开发成本）；对其中开发产品（商品房），采用现行市价法及成本法（其中土地使用权采用基准地价系数修正法）进行评估。

(4) 长期股权投资的评估

对北京永丰产业基地发展有限公司、北京实创上地佳园房地产开发有限公司、北京实创投资顾问有限责任公司、北京实创环保发展有限公司的长期股权投资，

拥有实质控制权。评估人员到现场实地核查其资产和负债，并进行整体评估，评估方法采用成本法。最终以经过整体评估的被投资单位的净资产评估值为依据，乘以投资方所享有的股权份额作为长期投资的评估值。

对北京实创园林工程有限公司、陕西实创房地产开发有限责任公司的长期股权投资，为非控股投资，被投资企业资产帐实相符，以经过核实后的被投资单位的净资产为依据，乘以投资方所享有的股权份额作为长期投资的评估值

对北京实创信通科技发展有限公司的长期投资，由于该公司已于2009年4月暂停营业，被评估单位未能提供其全面的财务资料，无法实施必要的评估程序；以账面值列示评估值。

(5) 固定资产评估

设备采用成本法（部分设备采用市场法）评估

成本法评估值=重置成本×成新率

市场法评估值=二手市场同类同质设备价。

(6) 负债的评估

依据企业提供的情况资料，进行业务与相关凭证帐簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行业务与合同及其合理性分析工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

1. 接受项目委托

根据初步调查、风险评估结果，明确评估业务基本事项，签订评估业务委托协议，拟定评估计划；指导被评估单位清查资产、填报评估申报明细表、准备评估资料清单。

2. 现场调查

以被评估单位资产清查结果、资产评估申报明细表为基础，了解财务会计制度、资产管理制度，核实申报明细表填报内容，核对资产数量、勘查实物资产状况，检查财务记录及评估对象法律权属，验证评估资料，调整发现的申报有误的

资产。

3. 评定估算

根据委估资产特点、实际状况，以及收集的相关信息，选择评估方法。根据查阅到的有关数据资料，结合现场勘察结果，开展询价工作，估算评估对象价值。

4. 汇总评估结果、分析评估结论

按资产评估准则体系要求，整理评估资料，汇总评估结果、分析评估结论，对评估结果进行合理必要的调整、修改和完善。

5. 提交报告阶段

按照中国资产评估协会中评协[2007]189号《资产评估准则—评估报告》的要求撰写资产评估报告书和评估说明，征求委托单位意见，经合理必要修改后进行内部审核，向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 一般假设

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。

针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；

假设公司提供的历年财务资料所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；

假设公司的资产和负债客观、真实、完整，没有遗漏，且不存在隐瞒、虚报情况。

2. 特殊假设

假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致；

假设其资产使用效率得到有效发挥；

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；

无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

3. 关于评估对象的假设

假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律、法规规定；

假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清；

根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

1. 成本法评估结果

资产、负债、净资产账面价值分别是 788,197.62 万元、679,415.24 万元、108,782.38 万元；

评估值分别是 809,487.40 万元、679,415.24 万元、130,072.16 万元。

资产、负债、净资产评估增值额分别是 21,289.78 万元、0.00 万元、21,289.78 万元；

增值率分别是 2.70 %、0.00 %、19.57%。

实创股份公司的部分股权（2.59%、0.86%、0.09%）权益价值分别为 3,368.87 万元、1,118.62 万元、117.06 万元。（少数股权评估价值已考虑折价）。

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，但非评估人员职业水平和能力所能评定估算，提醒评估报告使用者予以关注。

1. 资产权属不全面、存在瑕疵事项

（1）委托评估的存货—开发产品中有部分资产是实创股份公司成立时，主发起人实创总公司以经评估的净资产投入时同时带入的资产。据被评估单位介绍，此部分资产正在清理中。具体如下：

序号	名称	账面价值	备注
1	三号标厂	11,613,525.92	总公司带入,情况不详。
2	商品房	4,166,796.59	总公司带入,情况不详。

3	科理项目	3,914,208.23	总公司带入,情况不详。
合计		19,694,530.74	

(2) 北区 2#、6#地下车库所持《房屋所有权证》、《国有土地使用证》为所属地块整体权证，房屋登记表中未区分委估地下车库明细，实际存量也未经详细统计，本次申报评估的数量、面积是被评估单位根据实际销售情况（含赠送）分割（分拆）后推算得出。具体如下：

序号	名称	面积 M ²	账面价值	具体情况	证号
5	北区 2#地下车库	8,981.73	17,722,036.35	A 座 63 个, 37.36M ² /个; E 座 165 个, 40.17M ² /个。	京房权证海股字第 00305 号、京房权证海股字第 041991 号、京海国用(2004 出)字第 2616 号
6	北区 6#地下车库	6,567.60	8,051,858.13	130 个, 50.52M ² /个。	京房权证海其字第 031652 号、京海国用(2004 出)字第 3203 号
合计			25,773,894.48	25,773,894.48	

注：其中北区 6#地下车库因所处地块公摊面积高，造成单个车位面积较大。

(3) 北区 9#地块 749.34 平方米售楼处，账面金额 1,124,078.71 元，原为展示中心，现作为北区公建项目售楼处，未办理《房屋所有权证》，所属地块规划中无此项房屋，实为临时性建筑，将来需拆除。

2. 评估程序受到限制

(1) 实创股份公司控股子公司——北京实创信通科技发展有限公司已于 2009 年 4 月暂停营业，本次除行政基础资料外没有提供全面的财务资料，没有实施必须的评估程序。

(2) 由于实创股份公司办公地点较为分散或使用人员在评估现场勘察期间外出，有部分固定资产未能提供勘察条件，评估中根据购置发票及向有关设备管理人员进行调查后进行估算。

(3) 开发成本一级土地开发项目为《中关村创新园》，截止评估基准日开发成本余额 1,163,286,232.62 元，主要包括拆迁补偿、勘察设计费、其他间接费用、绿化费、市政道路工程、工程监理等。项目规划总用地 355.90 公顷，其中：建设用地 180.64 公顷（工业用地 47.52 公顷，公共设施用地 113.19 公顷，居住用地 16.56 公顷，多功能用地为 3.37 公顷）；其他用地 175.26 公顷（绿地 69.27 公顷，水域用地 36.87 公顷，道路广场用地 69.12 公顷），建筑面积 192.81 公顷，建设用地综合容积率为 1.07。截止评估基准日，协议出让部分地块情况如下：

地块编号	单位	土地面积 (亩)	土地开发补偿费 (合同价)		已确认收入 (万元)	预收土地 款(万元)
			单价 (万元/亩)	总价 (万元)		
C6-03	国家开发银行	65.10	168.00	10,936.80	5,468.40	4,921.56
C6-11		38.30	167.78	6,426.00	2313.36	
C6-05	中国农业银行 北京市分行	116.90	139.94	16,359.00	5,889.24	
C6-06		77.10	172.00	13,261.20	6,630.60	
C6-10	阳光保险集团	86.70	180.00	15,606.00	7,803.00	
C6-02	中国人民银行清算 总中心	62.50	140.00	8,750.00	7,875.00	
C6-15	中国建设银行	155.55	180.00	27,999.00	18,171.00	16,431.39
C6-16		46.35	180.00	8,343.00		
C6-22		43.10	179.79	7,749.00	697.41	
合计:		691.60		115,430.00	54,848.01	21,352.95

上述情况是被评估单位根据实际情况及财务核算会计记录进行的统计。本次申报评估的一级开发成本未经专项成本审核。

3. 一级开发土地使用权的评估方法

根据北京市国土资源局、北京市发展和改革委员会、北京市规划委员会、北京市建设委员会四部门二〇〇五年八月三日联合下发的《北京市土地储备和一级开发暂行办法》(京国土市[2005]540号)第十四条规定,“通过招标方式选择开发企业实施土地开发的,由开发企业负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。招标底价包括土地储备开发的预计总成本和利润,利润率不高于预计成本的8%。通过招标方式确定开发企业后,土地储备机构应当与中标开发企业签订土地一级开发委托协议。”

经审核,在实际处理中,实创股份公司对已预售部分土地收取的转让款(尚未全额收款)确认收入,并以利润形式留在实创股份公司,最终收益结果尚无法确定。

鉴于土地转让收益最终是否按8%的收益率确认、收益归属以及分配原则均尚未明确,本次评估对一级开发的处理原则是:

对预售土地不做调整,对评估基准日尚未出售的土地,按账面价值保留。

需要说明的是,上述土地收益的计算基础未经过土地一级开发成本的专项审核,这可能会对收益计算产生一定影响。

4. 部分债权账龄较长,回收风险较大

① 应收账款

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	备注
1	北京清华北方思路信息技术	房租	2004年12月	4-5年	134,400.00	
2	神州数码	售房款	2005年3月	4-5年	3,357,158.00	
3	北京华胜鸣天科技有限公司	房租	2004年12月	4-5年	381,480.00	
4	生命园科技公司	售房款	2003年11月	5年以上	0.20	
6	北京环洋未来发展有限公司	项目转让款	2005年12月	4-5年	294,388.00	
19	李金宝	售房款	2001年12月	5年以上	60,204.00	
20	庄静	售房款	2001年12月	5年以上	230,576.00	
21	赵玉清	售房款	2001年12月	5年以上	148,619.00	
22	季小兵	售房款	2001年12月	5年以上	5,000.00	
23	蔡国江	售房款	2001年12月	5年以上	114,083.00	
24	李雅雯	售房款	2001年12月	5年以上	150,592.00	
25	管克俭	售房款	2001年12月	5年以上	201,362.00	
26	李兰香	售房款	2001年12月	5年以上	204,800.00	
27	尹丽君	售房款	2001年12月	5年以上	135,081.00	
28	胥冬雪	售房款	2001年12月	5年以上	189,968.00	
29	赵霞	房租	2004年12月	4-5年	62,208.00	
33	北京清华北方思路信息技术	物业费	2004年12月	4-5年	129,360.00	
34	北京华胜鸣天科技有限公司	物业费	2004年12月	4-5年	63,960.00	
35	赵霞	物业费	2004年12月	4-5年	6,912.00	
合 计		*	*	*	5,870,151.20	*

②其他应收款

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	备注
6	北区施工单位	施工垫付款	2003.12.9	5年以上	3,876.32	总公司带入
9	联想	代付北区施工变压器500KVA款	2003.3.26	5年以上	33,553.00	
10	中关村京蒙高科企业	垫付的保证金	2004.8.30	4-5年	450,000.00	
17	北区施工单位	代垫水费	2006.9.25	4-5年	41,738.69	总公司带入
18	土地补贴	北区一级补贴尾款	2004.12.31	5年以上	30,000.00	

合 计	*	*	*	559,168.01	*
-----	---	---	---	------------	---

其中“总公司带入”款项是实创股份公司成立时，主发起人实创总公司以经评估的净资产投入时同时带入的债权，具体情况不详。同时涉及的债务（其他应付款）情况如下：

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	备注
2	三标尾款	2001.12	多收房款	479,487.90	需退还，此款由总公司代收，总公司尚未退还，故暂挂。
16	代收四源费	2003.06	代收四源费	835,400.00	02年发生，总公司带入
17	代收电贴费	2002.08	代收电贴费	200,000.00	02年发生，总公司带入
21	北京市水产供销廊坊公司	2001.12	总公司带入	12,000.00	总公司带入
合 计				1,526,887.90	

上述债权、债务未来结算情况不详。

对于上述情况，根据公司的坏账准备政策，对计提的坏账准备余额确认为资产减值损失，按账面值予以保留。

5. 抵押、质押、担保及其它或有负债、或有资产情况

截止评估基准日，被评估单位存在的抵押、质押、担保及其它或有负债、或有资产情况如下：

实创股份公司2009年7月17日以京海2006（出）3947号（北公建项目）土地及在建工程作为抵押物，取得中国建设银行股份有限公司北京上地支行10,000.00万元流动资金贷款，借款期限为2009年7月22日至2012年7月21日。抵押资产清单如下：

金额单位：万元人民币

资产名称	面积	账面金额	抵押权人	抵押期限	抵押金额
在产品-颐清项目-北公建	土地 15689.1M ² / 在建工程 33265.9M ²	17,326.2	中国建设银行股份有限公司北京上地支行	2009年7月22日至 2012年7月21日	21377.42

6. 长期股权投资中的北京中关村永丰产业基地发展有限公司、北京实创上地佳园房地产开发有限公司、北京实创投资顾问有限责任公司、北京实创环保发展有限公司评估中的特殊事项请见其《评估说明》。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本报告是在载明的评估目的、评估假设下做出的，当前述因素发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 本评估结论有效期限一年，自评估基准日 2011 年 12 月 31 日起，至 2012 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期限内实现时，可以评估结果作为作价参考依据（还需结合评估基准日期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

3. 本评估报告只能用于评估报告载明目的和用途，并被完整使用，其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，因使用不当引起不良后果的，本公司不承担任何责任。

4. 本评估报告只能由委托方和评估报告载明的使用者使用，因核准、备案和审查的需要，资产评估主管机关、企业主管部门可依据国家法律、法规的规定，成为本报告使用者。

5. 未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

6. 评估程序受限造成的报告使用限制

(1) 评估报告中所依据的由委托方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托方负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

(2) 我们对评估对象所涉及设备等有形资产只从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十三、评估报告提出日期

本评估报告于 2012 年 6 月 19 日提出。

(此页无正文)

中元国际资产评估有限责任公司 法定代表人：

中国 北京

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2012年6月19日

评估报告附件

如无特殊说明，下列资料一律为复印件。

一、经济行为文件

关于启动民营企业股东退出实创股份公司的请示（实科司报[2011]8号）

关于申请承接受让实创股份公司拟退出三家股东股份的函（实科司函[2011]1号）

关于同意收购实创股份公司三家民营企业股东股权的批复（海国资发[2011]91号）

时代集团公司关于拟出让持有的北京实创科技园开发建设股份有限公司股权的函

北京兰德华投资有限公司关于拟出让持有的北京实创科技园开发建设股份有限公司股权的函

北京诚志利华科技发展有限公司关于拟出让持有的北京实创科技园开发建设股份有限公司股权的函

关于公司有关股东拟出让股权开展审计、评估工作的议案

北京实创科技园开发建设股份有限公司 2011 年年度股东大会决议

二、评估业务约定书

三、评估委托单位、被评估单位承诺函原件

四、评估委托单位、被评估单位基本文件

北京实创科技园开发建设股份有限公司企业法人营业执照

北京实创科技园开发建设股份有限公司章程、修正案

北京实创科技园开发建设股份有限公司专项审计报告

关于授权北京实创科技园开发建设股份有限公司进行中关村创新园土地一级开发的批复（京国土市[2005]889号）

关于授权北京实创科技园开发建设股份有限公司进行中关村创新园 E 地块土地一级开发的批复（京国土市函[2008]45号）

关于授权北京实创科技园开发建设股份有限公司进行中关村创新园 F 地块土地一级开发的批复（京国土市函[2008]46号）

关于中关村翠湖科技园一级开发项目组团（A1、B、D21、D22、F1、F2、G、G3、H、R 地块）授权有关问题的批复（京国土储函[2011]531号）

五、主要权属证明文件

国有土地使用证

房屋所有权证

车辆行驶证、机动车登记表

六、长期股权投资项目资料

1、北京实创上地佳园房地产开发有限公司资料详见本报告（第6册）

2、北京实创投资顾问有限责任公司资料详见本报告（第7册）

3、北京实创环保发展有限公司资料详见本报告（第5册）

4、北京中关村永丰产业基地发展有限公司资料详见本报告（第3、4册）

5、北京实创信通科技发展有限公司

企业法人营业执照

公司章程、修正案

评估基准日财务报表

6、北京实创园林工程有限公司

企业法人营业执照

公司章程、修正案

评估基准日财务报表

7、陕西实创房地产开发有限责任公司

企业法人营业执照

公司章程、修正案

专项审计报告

七、评估师、评估机构文件

注册资产评估师承诺函原件

评估人员名单

注册资产评估师资格证书

评估机构资格证书

评估机构营业执照