

北京城乡贸易中心股份有限公司 第四届十一次董事会决议公告

北京城乡贸易中心股份有限公司（以下简称“公司”）第四届第十一次董事会议通知于 2005 年 4 月 8 日以专人送达及电子邮件等方式发出，会议于 4 月 20 日在公司九层第一会议室召开，会议应到董事 10 人，实到 10 人，会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议由周和平董事长主持，会议审议通过如下决议：

本公司现承租北京市朝阳区工商实业总公司所拥有的位于北京朝阳区黄寺大街（三环以内）的综合楼进行商业经营。根据北京市规划，2005 年后，三环以内严格限制新建大型商业设施，故随着时间推移，该综合楼房产可有较大升值空间。该综合楼占地面积 4755.92 平方米（该楼评估报告所述占地面积为 5030 平方米，其间之差 274.08 平方米为待征地，转让方负责待征地的所有待征费用并不再增加转让总价款）。建筑面积 18927 平方米。经专业评估，该房地产评估净值为 14851.08 万元。公司投资 14680 万元购买该房地产。分四期付款：正式协议签订后付总价款的 20%，地产证交付时付总价款的 40%，房产证到位后付总价款的 30%，所有手续完成，将 10%尾款付清。土地出让金已包括在总价款中。待地产证交付后即可办理房产证。转让中产生的税费由转让和受让该房产双方根据中国相关法律、法规规定的相应税费分别承担。

特此公告。

北京城乡贸易中心股份有限公司

董 事 会

2005 年 4 月 22 日

北京农垦局东郊农场

黄寺综合楼房地产

资产评估咨询报告书

中金华咨评报字[2005]第 41002 号

(全一册)

北京中金华会计师事务所有限公司

2005 年 1 月 24 日

目 录

摘 要	1
资产评估报告书.....	2
一、委托方与资产占有方简介	2
二、评估目的.....	2
三、评估范围和对象.....	2
四、评估基准日	3
五、评估原则.....	3
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	4
八、评估过程.....	8
九、评估结论.....	9
十、特别事项说明	9
十一、评估报告评估基准日期后重大事项	10
十二、评估报告法律效力	10
十三、评估报告提出日期	10
备 查 文 件.....	11

北京农垦局东郊农场黄寺综合楼房地产

资产评估咨询报告书

摘 要

中金华评咨报字[2005]第 41002 号

委托方：北京城乡贸易中心股份有限公司。

资产占有方：北京农垦局东郊农场。

评估目的：北京城乡贸易中心股份有限公司拟了解位于朝阳区黄寺大街的黄寺综合楼房地产在评估基准日的公允市场价值，需对该黄寺综合楼进行评估，为北京城乡贸易中心股份有限公司股东会对接受该楼产权转让的决策提供价值咨询意见。

评估范围与对象：评估范围为固定资产，评估对象为位于北京市朝阳区黄寺大街的黄寺综合楼房地产，包括房屋建筑物1栋，建筑面积18,927平方米，所占土地面积5,030 m²及其与黄寺综合楼配套的综合工程设备。

评估基准日：2004年12月31日。

评估原则：遵循独立、客观、科学、专业等工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，客观公正地进行评估。

评估方法：采用重置成本法进行评估。

评估结论：在评估基准日北京城乡贸易中心股份有限公司委托评估的黄寺综合楼评估值为14,851.08万元。

报告提出日期：2005年1月24日。

报告有效期：本次评估结果有效使用期为一年，即从2004年12月31日至2005年12月30日。

本摘要与资产评估咨询报告书正文具有同等效力。

以上内容摘自资产评估咨询报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京中金华会计师事务所有限公司 注册资产评估师：

法定代表人： 注册资产评估师：

2005年1月24日

北京农垦局东郊农场黄寺综合楼房地产

资产评估咨询报告书

中金华评咨报字（2005）第41002号

北京中金华会计师事务所有限公司接受北京城乡贸易中心股份有限公司的委托，根据《资产评估准则——基本准则》和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，对黄寺综合楼房地产进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产实施了实地查勘、市场调查与征询，对委估资产在2004年12月31日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果咨询报告如下：

一、委托方与资产占有方

委托方：北京城乡贸易中心股份有限公司。

资产占有方：北京农垦局东郊农场。

二、评估目的

北京城乡贸易中心股份有限公司拟了解位于朝阳区黄寺大街的黄寺综合楼在评估基准日的公允市场价值，需对该黄寺综合楼进行评估，为北京城乡贸易中心股份有限公司股东会对接受该楼产权转让的决策提供价值咨询意见。

三、评估范围和对象

评估范围为固定资产，评估对象为位于北京市朝阳区黄寺大街的黄寺综合楼房地产，包括房屋建筑物1栋，建筑面积18,927m²，土地面积5,030m²及其与黄寺综合楼配套的综合工程设备。

1、委估资产概况

黄寺综合楼位于朝阳区黄寺大街。交通较方便，周边有较多的住宅小区及商业服务设施。该建筑为地下二层，地上四层的钢筋混凝土框剪结构，总建筑面积18,927m²，其中地下7,588m²，地上11,339m²。建筑的使用功能以商业为主，地下一层配有设备用房及自行车库，地下二层配有设备用房及停车场。该建筑原设计为地上三层，2001年扩建到四层。

建筑采用钢筋混凝土框剪结构，梁、板、柱为现浇钢筋混凝土结构，基础采用筏基、柱距7.8m，四连跨7.8m—7.8m—7.8m—7.8m，层高自下而上：地下部分均为

3.9m，地上部分为4.1，3.7，3.7，3.0m，檐高14.5m，墙体采用陶粒混凝土砌块、加气混凝土砌块及GRC轻质隔墙板，外墙面以贴面砖为主，外门窗采用铝合金，内墙面抹灰刷涂料，采用地砖地面轻钢龙骨石膏板吊顶，以中央空调为主，办公区域设有散热器采暖。大楼内设有客梯，货梯和自动扶梯，以格栅日光灯为主，上下水、消防设施齐全。

工程开工于1994年，1999年主体结构封顶，2003年进行建筑工程装修工程，2004年投入使用。

2、现场勘察：主体结构完好，吊顶有变形损坏，内装修个别地方有脱落现象，地面有磨损情况，施工质量一般。

3、清查核实情况：由于没有与委估资产目前的产权单位接触，而委托方也未能提供该建筑物的土地使用证和房屋所有权证，因此，本咨询报告未对其产权进行实质性的清查。

评估咨询中所用数据，如建筑面积、土地面积及设备的配置是以委托方提供的图纸和现场收集的数据为准。

四、评估基准日

根据评估咨询的目的并与委托方商定，本项目评估基准日为2004年12月31日。

评估中所采用的价格标准均为评估基准日的有效价格标准。

五、评估原则

1、遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

2、遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握详实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

3、遵循科学性原则。针对本次评估的特点、依据资产状况和掌握的资料，制订可行的评估技术方案，使得资产评估结果科学合理；

4、遵循产权利益主体变动原则。即以委托评估资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日2004年12月31日的现行公允价值；

5、遵循资产持续经营原则。以被评估资产按目前的用途和使用方式继续使用为原则，确定相应的评估方法和参数；

6、遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用较低的价格为基准。不充分

考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响；

7、遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立。

六、评估依据

（一）行为依据

北京城乡贸易中心股份有限公司与北京中金华会计师事务所有限公司签订的资产评估业务委托书。

（二）法规依据

- 1、1991年国务院第91号令发布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、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》；
- 3、原国家国有资产管理局国资办发[1996] 23号文《关于转发〈资产评估操作规范意见（试行）通知〉；
- 4、1999年3月2日财政部文件财评字[1999] 91号《关于印发资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起实施）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999年1月1日起实施）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、《城镇土地估价规则（试行）》；
- 9、原国家土地管理局《土地估价报告规范格式（1996）》（[1995]国土[籍]字第180号）；
- 10、《北京市人民政府文件关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》京政发[2002]32号；
- 11、2001年北京市建设安装工程概预算定额及有关取费标准。

（三）取价依据

- 1、工程图纸等资料；
- 2、评估基准日北京市房地产市场价格水平及价格资料；
- 3、《房屋完损等级评定标准》（1984年）；
- 4、资产评估常用数据手册（1998年第二版）。

七、评估方法

根据此次资产评估目的和资产评估的一般原则，对于委估房屋建筑物采用重置

成本法进行评估，对土地使用权采用基准地价系数调整法进行评估。

（一）房屋建筑物：对房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

1、重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

根据北京执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用，然后计算建筑安装工程造价；再根据行业标准和北京相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

按委估建筑物的实际情况，参考北京同类型建筑的造价，建安综合造价取每平方米 1,700 元（不包括中央空调、变配电，电梯等设备），工程建设前期费用及其他费用取综合费率为 9%。

则：建安综合造价=1,700×18,927×（1+9%）=35,071,731.00 元。

根据基准日贷款利率和该类别建筑物的合理建设工期，确定资金成本。

资金成本=(建安综合造价+前期费用及其他费用)×合理工期×贷款利率÷2

在评估基准日，中国人民银行 1—3 年期的贷款年利率为 5.76%，该建筑物的合理工期为 1.5 年，按资金均匀投入计算。

则：资金成本=35,071,731.00×5.76%×1.5×0.5=1,515,098.78 元

房屋重置全价=35,071,731.00+1,515,098.78=36,586,829.78 元

2、成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率= $\frac{\text{规定使用年限}-\text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$

现场勘察成新率：将影响房屋成新率的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其他）、设备部分（水、电、暖）。通过上述三部分在建筑物造价中影响程度，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各因素分值，据此确定现场勘察成新率。

年限法成新率=（40-4）÷40×100%=90%

根据建筑评估专家现场勘察了解，黄寺综合楼的主体结构 1999 年结顶，由于资金不足，墙体及装修未做，直至 2003 年才继续施工，并正式完工投入使用，原设计为地上三层，2001 年扩建四层。实际建设周期过长；从使用上考虑，作为商业用途的房屋，层高偏低，影响了使用功能，同时其通风管道的设计存在诸多不合理的地方，考虑以上因素，现场勘察成新率 88%。

综合成新率取=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%=88.8%≈89%

3、房屋评估值

评估值 = $36,586,829.78 \times 89\% = 32,562,278.50$ 元。

(二) 土地使用权评估

根据委托方提供的图纸，土地面积为 5,030 m²，总建筑面积 18,927m²，按《北京市人民政府文件关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》京政发[2002] 32 号，对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

所谓基准地价系数修正法，是根据北京市出让国有土地使用权基准地价，综合考虑委估土地的区位、容积率、用途、交通情况、临街情况、面积和形状等因素，修正得出委估土地的标定地价从而求出委估土地使用权的评估值。基本公式为：

$$P = P' \times (1 \pm K)$$

其中： $K = \sum K_i$

P：待估宗地价格；

P'：宗地所在区域的基准地价；

K：某宗地所有影响地价因素的修正值；

K_i：某宗地第 i 个因素的修正值。

评估值 = 基准地价 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 因素修正系数 × 其他修正系数

根据北京市人民政府京政发[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》，委估宗地位于朝阳区黄寺大街，土地级别属于商业用地三级，楼面熟地价在 4,530—6,130 元之间，根据委估宗地所处区域情况及市场现状，委估宗地楼面熟地价确定为每建筑平方米 5,870.00 元。

1、期日修正

基准地价的基准日为 2002 年 1 月 1 日，本次评估基准日 2004 年 12 月 31 日北京市的地价水平与 2002 年 1 月 1 日的地价比较，根据评估师的调查分析，期日修正系数为 1.15。

2、年期修正

因土地使用年限等于法定的出让最高年限，故年期修正系数为 1。

3、容积率修正系数的确定

经测算，委估宗地的容积率修正系数为 0.792。

4、因素修正

因素修正系数 = $1 + \sum K_i$

其中 K_i：第 i 种因素的修正系数。

因素修正系数取值表

影响因素	委估宗地的因素修正系数(%)
商业繁华度	1.00
交通便捷度	0.80
区域土地利用方向	0.00
临街宽度和深度	0.80
临街道路情况	0.80
宗地形状及可利用情况	0.70
基础设施状况	0.80
合 计	4.90

因素修正系数为 1.049

5、其他因素修正系数

主要考虑委估宗地的特殊性来确定的。该宗地由于位置紧邻国家保密单位的特殊性，所以在规划、设计时并没有充分考虑该宗土地的最佳最有效使用原则，在层高、建筑面积、容积率、辅助建筑等方面有所不足，而是过多考虑了有利于保密方面的因素，根据土地评估最佳最有效使用原则，因此，委估宗地价值有所降低，其他因素修正系数取-0.08。

基准地价系数修正法计算的委估宗地价格：

$$\begin{aligned}\text{委估宗地的评估单价（楼面熟地价）} &= 5,870 \times 1.15 \times 1 \times 0.792 \times 1.049 \times (1 - 0.08) \\ &= 5,168.49 \text{（元/平方米）}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{委估宗地的评估价格（楼面熟地价）} &= \text{建筑面积} \times \text{委估宗地的评估单价} \\ &= 18,927 \times 5,168.49 = 97,824,006.45 \text{（元）}\end{aligned}$$

（三）配套设备评估

委估设备系黄寺综合楼配套的设备，包括电梯（直升电梯、扶梯），锅炉设备，制冷、空调、通风设备，消防设备、变、配电设备和暖风、空调、通风设备，共计 104 台（套）。均为 2003 年购置并安装、正式投入使用的，全部为国产（少量为国内合资）的设备，目前均能正常运行。

根据与黄寺综合楼类似的建筑物的配套设备的调查，一般的配套设备投资额按建筑物总造价的 35% 计。

$$\text{配套设备重置全价} = 36,586,829.78 \div 65\% \times 35\% = 19,700,600.65 \text{ 元。}$$

经专家现场估测，其综合成新率为 92%。

配套设备评估值 = $19,700,600.65 \times 92\% = 18,124,552.60$ 元。

配套设备清单见附表。

（四）委估资产评估值

委估资产评估值 = 房屋建筑物评估值 + 宗地使用权评估值 + 配套设备评估值
= $32,562,278.50 + 97,824,006.45 + 18,124,552.60$
= 148,510,837.55 元

委估黄寺综合楼评估值为 14,851.08 万元。

八、评估过程

1、接受委托

我公司接受委托后，根据评估目的和评估对象及范围，在评估咨询工作开展之前，全面了解北京市房地产市场情况，同时收集资产评估所需的文件资料。针对委估资产，拟订评估方案，编制工作计划。

2、资产清查

根据委托方提供的评估申报资料，评估人员从 2005 年 1 月 17 日至 12 月 20 日对北京城乡贸易中心股份有限公司所申报的资产进行全面调查、核实。

（1）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映资产性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）初步审查资产委托方提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后审查资产评估明细表。

（3）现场实地勘察

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。查阅了房屋建筑物的施工图纸，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表；对土地进行了大致的丈量，了解地上建筑物情况及土地开发情况。

（4）核实产权证明文件

由于没有与委估资产目前的产权单位接触，而委托方也未能提供该建筑物的土地使用证和房屋所有权证，因此，本咨询报告未对其产权进行实质性的清查。

3、评定估算

各专业组在现场勘察、收集资料的基础上，采用适当的评估方法，并进行市场调研，对各类资产进行评定估算。

4、评估汇总

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行评估汇总。对汇总结果进行审核和分析后，撰写评估报告和评估说明初稿。

5、提交报告

经我公司三级复核无误后，出具正式评估咨询报告书。

九、评估结论

根据以上评估工作，在评估基准日 2004 年 12 月 31 日，北京城乡贸易中心股份有限公司委托评估的房地产结果如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	名称	账面价值	调整后 账面价值	评估原值	评估净值	增值额	增值率（%）
一	黄寺综合楼			13,441.08	13,038.63		
1	房屋建筑物			3,658.68	3,256.23		
2	宗地使用权			9,782.40	9,782.40		
二	配套设备			1,970.06	1,812.46		
合 计				15,411.14	14,851.08		

本次委估房屋建筑物评估值为 14,851.08 万元。本结论尚未考虑该房产所占宗地的权属性质，若为划拨土地，尚需扣除土地出让金。

土地出让金 = 928 元/ m² × 18,927 m² = 17,564,256.00 元。

十、特别事项说明

1、本评估结论系评估人员根据本报告所述的原则、依据、前提、方法、程序得出的。评估结论只在本报告所述原则、依据、前提下成立。

2、评估结论仅为本评估目的服务。

3、评估结论所称“评估值”，是指在评估基准日 2004 年 12 月 31 日并符合本报告评估目的、根据公开市场原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。不符合以上条件，本报告将失效。

4、我公司评估工作人员与评估涉及的经济行为有关各方无任何利害关系，在评估过程中始终严守职业道德和职业规范。

5、北京城乡贸易中心股份有限公司委托评估的黄寺综合楼，由于没有与委估资产目前的产权单位接触，而委托方也未能提供该建筑物的土地使用证和房屋所有权证，因此，本咨询报告未对其产权进行实质性的清查。评估咨询报告中所用数据，如建筑面积、土地面积及设备的配置是从委托方提供的图纸和现场收集的数据得来的，今后应以房产证上所载明的数据为准进行修正，提请报告使用者注意。

6、本评估结论是本评估公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、评估报告评估基准日期后重大事项

本次评估无评估基准日期后事项。

十二、评估报告法律效力

1、本评估结论系我所评估专业人员基于北京城乡贸易中心股份有限公司提供的翔实、准确的申报资料，对委估资产在报告所述前提和假设条件下，依据国家有关规定出具的咨询意见，具有法律规定的效力。

2、本报告评估结论仅供委托方为本次评估目的使用。评估结论的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得随意向他人提供或公开。

3、依据国家资产评估管理的有关规定，本评估结论的有效期为一年，即从评估基准日 2004 年 12 月 31 日起至 2005 年 12 月 30 日。

十三、评估报告提出日期

评估报告提出日期:2005 年 1 月 24 日。

北京中金华会计师事务所有限公司

注册资产评估师：

机构法定代表人：

注册资产评估师：

2005 年 1 月 24 日

备 查 文 件

- 1、资产评估机构及注册资产评估师承诺函
- 2、北京中金华会计师事务所有限公司评估资格证书复印件；
- 3、北京中金华会计师事务所有限公司营业执照复印件；
- 4、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。