

北京市延庆区人民法院关于拟拍卖其查封的大连华通凯路实业有限公司
所持有的大连梓金发展有限公司的出资 22326.168678 万元股权、
大连梓元开发有限公司所出资的 66200 万元股权项目
所涉及的大连梓金发展有限公司、大连梓元开发有限公司
股东全部权益价值咨询报告书
中财咨报字[2019]第 003 号
(本报告共 3 册 第 1 册)

中财宝信（北京）资产评估有限公司
二〇一九年四月十六日

咨询报告书目录

声 明.....	1
价值咨询报告书摘要.....	2
一、 绪言.....	7
二、 委托人、被执行人及被咨询单位和其他咨询报告使用者.....	7
三、 咨询对象与咨询范围	10
四、 价值类型及其定义	17
五、 咨询基准日.....	17
六、 咨询依据.....	18
七、 咨询方法.....	19
八、 咨询程序实施过程和情况	23
九、 咨询假设.....	24
十、 咨询结论.....	25
十一、 特别事项说明.....	26
十二、 咨询报告使用限制说明	28
十三、 咨询报告日	28
价值咨询报告书备查文件目录	30
价值咨询报告书附件.....	31

声 明

一、我们在执行本价值咨询业务中，遵循相关法律法规和资产咨询准则，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，咨询报告陈述的内容是客观的，并对价值咨询结论合理性承担相应的法律责任。

二、咨询对象涉及的资产、负债清单由委托人、被咨询单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用价值咨询报告是委托人和相关当事方的责任。

三、本咨询报告仅供委托人或法律规定的其他咨询使用人和法律、行政法规规定的价值咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产咨询报告的使用人。

本资产评估机构提示咨询使用人应当正确理解咨询结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

三、我们与咨询报告中的咨询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、我们已对咨询报告中的咨询对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对咨询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。

五、我们出具的价值咨询报告中的分析、判断和结论受咨询报告中假设和限定条件的限制，咨询报告使用者应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对咨询结论的影响。

六、本报告为咨询报告，报告使用者不能将本报告等同于传统意义上的资产评估报告。

北京市延庆区人民法院关于拟拍卖其查封的大连华通凯路实业有限公司
所持有的大连梓金发展有限公司的出资 22326.168678 万元股权、
大连梓元开发有限公司所出资的 66200 万元股权项目
所涉及的大连梓金发展有限公司、大连梓元开发有限公司
股东全部权益价值咨询报告书摘要

中财咨报字[2019]第 003 号

重要提示

以下内容摘自咨询报告书，报告使用者欲了解本项目的全面情况及咨询结论成立的咨询假设和限定条件，应认真阅读咨询报告书全文。

中财宝信（北京）资产评估有限公司接受北京市延庆区人民法院的委托，根据有关法律、法规和相关准则，遵循独立、客观、公正的原则，运用价值咨询公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对北京市延庆区人民法院关于拟拍卖其查封的大连华通凯路实业有限公司所持有的大连梓金发展有限公司的出资 22326.168678 万元股权、大连梓元开发有限公司所出资的 66200 万元股权项目所涉及的大连梓金发展有限公司、大连梓元开发有限公司的股东全部权益价值进行了价值分析。

现将咨询报告摘要如下：

咨询基准日：2018年12月31日。

咨询对象：大连梓金发展有限公司、大连梓元开发有限公司在基准日的股东全部权益价值。

咨询范围：咨询范围是被咨询单位（大连梓金发展有限公司、大连梓元开发有限公司）的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债。

价值类型：市场价值。

咨询方法：资产基础法。

咨询结论：

1、大连梓金发展有限公司于咨询基准日2018年12月31日总资产账面价值为250,406.44万元，咨询价值为237,877.87万元，减值额为12,528.57万元，减值率为5%；负债账面价值为211,279.74万元，咨询价值为211,279.74万元，无增减值；净资产账面价值为39,126.70万元，咨询价值为26,598.13万元，减值额为12,528.57万元，减值率为32.02%。

咨询汇总情况详见下表：

咨询结论汇总表一

咨询基准日：2018 年 12 月 31 日

被咨询企业：大连梓金发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	咨询价值	增减值	增值率%
流动资产	237,848.32	221,842.62	-16,005.70	-6.73
非流动资产	12,558.12	16,035.25	3,477.13	27.69
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	3,073.00	6,532.77	3,459.77	112.59
固定资产	26.29	43.66	17.37	66.07
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	250,406.44	237,877.87	-12,528.57	-5.00
流动负债	211,279.74	211,279.74	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	211,279.74	211,279.74	-	-
净资产（所有者权益）	39,126.70	26,598.13	-12,528.57	-32.02

2、大连梓元开发有限公司于咨询基准日2018年12月31日总资产账面价值为161,879.67万元，咨询价值为196,047.08万元，增值额为34,167.41万元，增值率为21.11%；负债账面价值为141,829.71万元，咨询价值为141,829.71万元，无增减值；净资产账面价值为20,049.96万元，咨询价值为54,217.37万元，增值额为34,167.41万元，增值率为170.41 %。

咨询汇总情况详见下表：

咨询结论汇总表二

咨询基准日：2018 年 12 月 31 日

被咨询企业：大连梓元开发有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	咨询价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	161,874.89	196,035.56	34,160.67	21.10
2 非流动资产	4.78	11.52	6.74	141.00
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	4.78	11.52	6.74	141.00
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 其他非流动资产	-	-	-	-
10 资产总计	161,879.67	196,047.08	34,167.41	21.11
11 流动负债	141,829.71	141,829.71	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债总计	141,829.71	141,829.71	-	-
14 净资产（所有者权益）	20,049.96	54,217.37	34,167.41	170.41

被咨询单位向评估机构提供了其开发的地产项目的数字明细，①没有向评估机构提供地产项目开发成本所对应的原始凭证；②据被咨询单位介绍，该单位对其项目开发成本为中铁地产管理单位规定的项目计划成本核算，待项目全部销售完毕后进行清算之时，再对实际成本对其计划成本进行调整，因此本项目咨询基准日，被咨询单位无法向评估机构提供对应的实际成本。③而评估机构对地产开发成本按照假设开发的思路对其的市场价值进行了估值，由于没有真实成本所对应，因此本机构对其对应的存货增减值变化，以及两个房地产开发企业的股东权益价值的估值结论与原始账面成本的增减值变化，不发表意见。

特殊事项说明：

- 1、价值咨询结论仅为本咨询目报告所列示的目的的服务。
- 2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到咨询报告而成为咨询报告使用者。
- 3、对被咨询单位存在的可能影响咨询价值的瑕疵事项，被咨询单位未作特殊说明而咨询人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及咨询人员不承担相关责任。
- 4、按照被咨询单位提供的公司章程显示，本项目的被执行人大连华通凯路实业有限公司持有梓金公司33%的股东权益。

本项目的资产评估师知晓资产的流动性以及少数股东权益折价（溢价）因素的对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性折扣和非控股折价（溢价）的分析依据，故本次咨询结果仅考虑被咨询企业的全部股东权益价值；评估师没有考虑股权的流动性以及非控股权益折价（溢价）因素对咨询价值的影响。

5、根据财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告（2019年第39号），自2019年4月1日增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。本次价值咨询按照该规定，对被咨询单位的存货，营改增之前按照简易征收5%税率，营改增之后按照9%税率征收增值税。

6、在咨询过程中，被咨询单位提供的与咨询相关的所有资料是编制本报告的基础，被咨询单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对咨询对象在咨询基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若被咨询单位有意隐匿或提供虚假的资料以使咨询人员在委估资产产权调查和估算中产生误导，被咨询单位应承担由此而产生的一切法律后果。

7、被咨询单位对所提供的咨询对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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，不代表对本次估值资产的权属提供任何保证，对咨询对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

8、除非特别说明，本报告中的结果以被咨询单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被咨询单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

9、未决事项、法律纠纷等不确定因素：本次咨询程序过程中，被咨询单位未能提供涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素资料，本次咨询报告不对未决事项、法律纠纷等不确定因素产生的后果发表意见。

10、本咨询报告仅为北京市延庆区人民法院拟拍卖其查封的大连华通凯路实业有限公司所持有的大连梓金发展有限公司的出资22326.168678万元股权、大连梓元开发有限公司所出资的66200万元股权所用。

由于交易时间限制、支付价款方式等各种方式的影响，通过公开拍卖等快速变现方式得到的拍卖价格，会和以市场价值为前提得到的本次的估值结论之间，会产生必然的差异。评估机构不承担拍卖交易价格和咨询结论之间差异的责任。

11、截止咨询基准日，大连梓元开发有限公司未取得中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书。

12、本次咨询的现场阶段，被咨询单位没有向评估机构提供其认为所达到的出具正式资产评估报告的必要资料，其主要原因如下：

①被咨询单位但仅向评估机构提供了其地产开发成本的所对应的数字资料，没有向评估机构提供地产项目开发成本所对应的原始凭证以供佐证；

②据被咨询单位介绍，该单位对其项目开发成本为中铁地产管理单位规定的项目计划成本核算，待项目全部销售完毕后进行清算之时，再对实际成本对其计划成本进行调整，因此本项目咨询基准日，被咨询单位无法向评估机构提供对应的实际成本。

③评估机构对地产开发成本按照假设开发的思路对其的市场价值进行了估值，由于地产开发企业最重要的资产—存货（待开发地产）资产的原始价值评估人员没有真实的原始数据可对应。

正是因为上述原因，评估机构根据委托人给评估机构下发的编号为（2017）京0119执恢311号“委托评估函”中所列示的“若被执行人原因，无法调取财务报表等相关资料，进而无法出具评估报告的，可依据税务、工商等相关部门提取的资料，出具咨询报告”等相关内容，本评估机构针对该项目出具了价值咨询报告。

本咨询报告非传统意义上的资产评估报告，报告使用者不能把该报告的法律责任及效率等同于正式的资产评估报告。

13、本报告仅供委托人为实现本次咨询目的使用，未征得出具报告的评估机构同意，咨询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人另有约定的除外。

评估机构敬请报告使用者关注上述事项，以及本咨询正文中的“其他特别事项说明”对
估值结论的影响。

**北京市延庆区人民法院关于拟拍卖其查封的大连华通凯路实业有限公司
所持有的大连梓金发展有限公司的出资 22326.168678 万元股权、
大连梓元开发有限公司所出资的 66200 万元股权项目
所涉及的大连梓金发展有限公司、大连梓元开发有限公司
股东全部权益价值咨询报告书**

中财咨报字[2019]第 003 号

一、绪言

北京市延庆区人民法院：

中财宝信（北京）资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和其他相关准则，采用资产基础法，依照必要的咨询程序，对贵法院关于拟拍卖其查封的大连华通凯路实业有限公司所持有的大连梓金发展有限公司的出资 22326.168678 万元股权、大连梓元开发有限公司所出资的 66200 万元股权项目所涉及的大连梓金发展有限公司、大连梓元开发有限公司的股东全部权益价值，在咨询基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了咨询。现将咨询情况报告如下：

二、委托人、被执行人及被咨询单位和其他咨询报告使用者

（一）委托人及被执行人概况

本次咨询的委托人为北京市延庆区人民法院，申请执行人为北京信邦典当有限公司，被执行人为大连华通凯路实业有限公司。因典当纠纷一案中，因被执行人大连华通凯路实业有限公司未能履行生效法律文书所确定的义务，北京市延庆区人民法院依法查封了执行人大连华通凯路实业有限公司持有的大连梓金发展有限公司的出资 22326.168676 万元股权、以及其持有的大连梓元开发有限公司所出资的 66200 万元股东权益，现拟对该部分股权以拍卖的方式偿还债务。

（二）被咨询单位概况

1、公司概况：

咨询对象一名称：大连梓金发展有限公司（以下简称“梓金公司”）

社会统一信用代码：91210212550624870F

类型：其他有限责任公司

住所：辽宁省大连市旅顺口区琥珀园 B 区 7 号

法定代表人：赵岚

注册资本：人民币陆亿柒仟陆佰伍拾伍万零伍佰陆拾陆元整

成立日期：2010 年 03 月 25 日

营业期限：自 2010 年 03 月 25 日至 2030 年 03 月 24 日

经营范围：房地产开发与销售；住宿、提供会议服务；中餐类制售；预包装食品、烟草制品零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、股权结构

截至 2018 年 12 月 31 日止，梓金公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元				
序号	股东名称	认缴注册资本	出资比例	出资方式
1	大连法马克房地产开发有限公司	45328.887922	67%	人民币
2	大连华通凯路实业有限公司	22326.168678	33%	人民币
合计		67655.0566	100%	人民币

3、公司历年财务状况

梓金公司近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元			
项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产合计	25,736.60	270,549.81	250,406.43
负债合计	194,046.97	215,925.81	211,279.74
所有者权益合计	61,689.63	54,623.99	39,126.70

梓金公司近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元			
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	78.47	11,623.39	71,037.74
利润总额	-1,006.04	-9,418.99	-20,659.05
净利润	-755.15	-7,065.64	-15,497.29

梓金公司 2016 年度的会计报表经辽宁天合联合会计师事务所审计并出了编号为“天合会审(2017)55 号”标准无保留意见审计报告。2017 年度的会计报表经辽宁天合联合会计师事务所审计并出了编号为“天合会审(2018)144 号”标准无保留意见审计报告。2018 年度的会计报表经辽宁天合联合会计师事务所审计并出了编号为“天合会审(2019)号”标准无保留意见审计报告。截止报告日未取得正式审计报告。

咨询对象二名称：大连梓元开发有限公司（以下简称“梓元公司”）

社会统一信用代码：9121021269603286XT

类型：其他有限责任公司

住所：辽宁省大连市旅顺口区铁山街道南牙户嘴村

法定代表人：赵嵒

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2009 年 12 月 11 日

营业期限：自 2009 年 12 月 11 日至 2029 年 12 月 10 日

经营范围：房地产开发与销售（凭资质证经营）***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、股权结构

截至 2018 年 12 月 31 日止，梓元公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	出资比例	出资方式
1	大连法马克房地产开发有限公司	13,400.00	67%	人民币
2	大连华通凯路实业有限公司	6,600.00	33%	人民币
合计		20,000.00	100%	人民币

3、公司历年财务状况

梓元公司近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产合计	161,838.94	149,413.21	161,879.67
负债合计	141,794.55	129,367.69	141,829.71
所有者权益合计	20,044.39	20,045.51	20,049.96

梓元公司近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
营业收入			
利润总额	1.40	1.50	5.93
净利润	1.04	1.12	4.45

梓元公司 2016 年度的会计报表经辽宁天合联合会计师事务所审计并出了编号为“天合会审(2017)56 号”标准无保留意见审计报告。2017 年度的会计报表经辽宁天合联合会计师事务所审计并出了编号为“天合会审(2018)115 号”标准无保留意见审计报告。截止咨询基准日未取得 2018 年度的审计报告，2018 年度的财务数据采用梓元公司提供的财务报表。

三、咨询对象与咨询范围

(一) 梓金公司的咨询对象与咨询范围

根据咨询目的，本次咨询对象是梓金公司股东全部权益价值。

梓金公司咨询范围是被咨询单位的全部资产及负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 250,406.44 万元；负债主要为流动负债，总负债账面价值为 211,279.74 万元；净资产账面价值 39,126.70 万元。具体如下表所示：

被咨询企业：大连梓金发展有限公司

项目	账面价值（金额单位：人民币万元）
流动资产	237,848.32
非流动资产	12,558.12
其中：投资性房地产	3,073.00
固定资产	26.29
资产总计	250,406.44
流动负债	211,279.74
负债总计	211,279.74
净资产（所有者权益）	39,126.70

委托咨询对象和咨询范围与经济行为涉及的咨询对象和咨询范围一致。咨询基准日的财务数据，经辽宁天合联合会计师事务所审计，截至报告日未取得正式审计报告。

纳入本次咨询范围内对企业价值影响较大的资产状况：

1、存货

纳入本次咨询范围的存货，包括开发产品及开发成本，为已开发完毕及尚在开发的房产。

(1) 开发产品

纳入咨询范围内的开发产品，账面价值 747,196,390.70 元，为梓金公司已开发完毕正在销售的房产，开发项目、业态及相关情况如下表所示：

序号	项目	用途	建成年月	结构	账面价值	
					面积 (m ²)	金额 (元)
1	中铁旅顺春风十里 1 期普通住宅	小高层	2017-12	钢混	2,003.50	16,964,934.72
2	中铁旅顺春风十里 3 期普通住宅	小高层	2018-10	钢混	4,806.88	54,033,769.53
3	中铁旅顺春风十里 1 期别墅	联排别墅	2017-12	钢混	12,982.27	482,777,703.78
4	中铁旅顺春风十里 1 期别墅	双拼别墅	2017-12	钢混	11,532.03	
5	中铁旅顺春风十里 2 期别墅	中式别墅	2018-11	钢混	5,358.32	68,502,206.13
6	中铁旅顺春风十里 3 期别墅	中式别墅	2018-10	钢混	4,995.69	73,544,008.92
7	中铁旅顺春风十里 1 期其他房产	邻里中心	2017-12	钢混	3,689.52	51,373,767.62
合计						747,196,390.70

(2) 开发成本

纳入咨询范围内的开发成本，账面价值 1,531,839,332.97 元。为梓金公司尚在开发的中铁旅顺春风十里二期至四期房产在建项目。开发项目、业态及相关情况如下表所示：

地块	项目	业态	尚在开发的面积 (m ²)
B-1	中铁旅顺春风十里二期	中式别墅	175.42
B-1	中铁旅顺春风十里二期	洋房	32,444.08
B-2	中铁旅顺春风十里三期	中式别墅	3,784.85
B-2	中铁旅顺春风十里三期	小高层	26,423.39
B-4	中铁旅顺春风十里四期	中式别墅	38,207.30
B-4	中铁旅顺春风十里四期	小高层	16,394.30
B-4	中铁旅顺春风十里四期	公建-商业	4,088.68

(3) 存货权属情况

截止咨询基准日，开发产品及开发成本均已办理了各项权证，其权证情况如下表所示：

①土地情况

序号	地块	项目	项目地址	土地情况					
				容积率	国有土地使用证编号	土地面积 (m ²)	性质	用途	有效期
1	B-1	中铁旅顺春风十里二期	旅顺铁山街道张家沟村	0.55	旅顺口国用(2011)第050074fzc号	93,698.20	出让	住宅用地	2010-7-20 至 2080-7-19 商业用地至 2050-7-19
2	B-2	中铁旅顺春风十里三期		0.55	旅顺口国用(2011)第050073fzc号	115,196.50	出让	住宅用地	2010-7-20 至 2080-7-19 商业用地至 2050-7-19
3	B-3	中铁旅顺春风十里一期		0.55	旅顺口国用(2011)第050072fzc号	136,396.50	出让	住宅用地	2010-7-20 至 2080-7-19 商业用地至 2050-7-19
4	B-4	中铁旅顺春风十里四期		0.55	旅顺口国用(2011)第0405238号	123,030.10	出让	住宅用地	2010-7-20 至 2080-7-19 商业用地至 2050-7-19

②建设用地及施工权证情况

序号	地块	项目	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设规模 (m ²)	建筑工程施工许可证	建筑工程施工建筑面积 (m ²)
1	B-1	中铁旅顺春风十里二期	210212201100017	21021220170006	51,503.72	21021220171117 0101	51,503.72
2	B-2	中铁旅顺春风十里三期	210212201100018	21021220170007	66,066.87	21021220170802 0101	66,066.87
3	B-3	中铁旅顺春风十里一期	210212201100053	21021220170008	100,816.86	21021220120702 01012102002013 07222301	100,816.86
4	B-4	中铁旅顺春风十里四期	210212201100020	210212201800002	60,531.10	21021220180329 0101	60,531.10

③预售权证情况

序号	地块	项目	商品房预售许可证	预售证可售面积 (m ²)	可售栋数/套数	可售业态	预售日期
1	B-1	中铁旅顺	大旅房预许字第	18,821.36	90/190	中式别墅	2018-2-1

序号	地块	项目	商品房预售许可证	预售证可售面积 (m ²)	可售栋数/套数	可售业态	预售日期
		春风十里二期	20180001 号				
2	B-2	中铁旅顺春风十里三期	大旅房预许字第 20170008 号	60,922.52	2/80119/2597/289	洋房、中式别墅	2017/8/152017-9-62018-4-10
3	B-3	中铁旅顺春风十里一期	大旅房预许字第 20120015 号大旅房预许字第 20130012 号	64,982.14	60/23515/194	联排别墅、双拼别墅、小高层	2012/10/242013-8-16
4	B-4	中铁旅顺春风十里四期	大旅房预许字第 20180006 号	38,217.69	124/370	中式别墅	2018-5-14

(4) 存货分布情况及建筑结构

项目位于旅顺口区琥珀湾旅游度假区中北部，琥珀湾旅游度假区位于大连市旅顺口区老城区，距大连市中心约 45 公里，是大连城市规划“北拓西进”的重点发展区域，是旅顺口区规划重点建设项目“五城一都”之一，未来将发展成为大连市主城区。该项目紧邻旅顺南路，可通往大连市区方面。沿旅顺北路 6 公里可通向沈大高速方向。目前项目周边公交线路相对较少，202 轻轨铁山站距离约 3 公里，距离机场 37 公里，距离大连火车站 43 公里。项目周边景观资源优越，紧邻渤海海景资源，10 公里范围内景区密集，有老铁山自然保护区、西鸡冠山等风景区，距离大连老虎滩公园约 45 公里，项目东面为海景资源，风景优美。

项目以周边山景、水景为基址，汲取江南民居的设计手稿，建成一座富有江南韵味的社区。项目以中式别墅为主，少许小高层、花园洋房、法式别墅。有配套商业、地上、地下停车场，赠送花园。

项目目前有邻里中心、业主食堂、电影院等娱乐设施，丰富业主生活。项目周边教育资源，医疗资源，相对集中在距项目 2-3 公里范围内，周边配套相对匮乏；三公里范围内有太阳沟商业广场等大型商业，区域消费基本能实现“自给自足”。

目前开发的建设项目具体建筑结构如下：

a、立面设计

立面风格为江南传统建筑风格，合院别墅产品追求原汁原味，在窗户设计上创新中式大玻璃窗设计，可最大限度欣赏外部景观，小高层立面采用传统与现代结合，挑檐设计，立面形象简洁优雅，富有东方韵味。商业街打造浓郁的中式商业特点，古香古色。

b、户型及楼型

主要有小高层和合院别墅两种类型，其中，小高层户型面积大约 50-110 m²之间，层数为 10 层，合院别墅户型面积大约 80-140 平米之间，1-2 层。

c、环境设计

突出自然、生态、经济的生态观：环境设计突出自然和绿色，以植物造景为主，结合中

心水系，以体现江南水乡生态观念。设计中充分考虑经济实用的原则，充分利用朴实的材料，来创造一种丰富的室外环境。

d、交通道路设计

结合基地现状，考虑居民出行的便捷与安全，小区规划采用主次分开的交通组织形式。小区主要道路采用环形形式联系贯穿整个小区，使小区成为一个整体，这样的道路形式可以从整体上满足人车各自交通且互不干扰。各入口处放大处理，增强道路的延展性。从整体上看，小区主干道与步行系统、宅间小路交织成网状，共同形成层次分明的道路骨架。

e、消防

室外消防水量为 25L/S，同一时间火灾次数按一次考虑，火灾延续时间 2 小时，消防水源由消防水池和泵房加压供给，流量及压力均能满足消防用水要求，在小区内室外消防环网上设置地下式消火栓，消火栓距路边不大于 2 米，间距不大于 120 米。

室内消火栓给水系统采用消防水池-消防泵-高位水箱联合供水方式，为临时高压系统。消防泵房及消防水池设于配建建筑地下室。消防水池有效容积 400 立方米。泵房内设消火栓加压泵两台，一用一备，单台消防流量 15L/s，扬程 80m。水泵出水管管径 DN150 成环状连接。泵房内设喷淋加压泵两台，一用一备，单台消防流量 30L/s，扬程 60m，水泵出水管管径 DN150 成环状连接。消防系统不分区。本工程消火栓给水采用火灾初期消火栓用水由设于最高楼座屋顶的消防水箱、消防增压稳压装置供水，增压稳压装置型号：ZW(L)-I-X-13。水箱内贮存 18 立方米消防水量(喷淋消防合用)。

f、基础配套设施

配有水、电、供暖、电话、有线电视、宽带、煤气（达到规定的入住率时开通）。

g、装修情况

小高层及别墅分毛坯及精装修两种。

2、投资性房地产

纳入咨询范围的投资性房地产账面原值 35,347,241.10 元，账面净值 30,730,011.78 元，为梓金公司 B-3 地块一期自建房产转入，现用于经营酒店。建筑面积、建成年月等情况如下表所示：

序号	权证编号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	计量单位	建筑面积（m ² ）	账面价值（元）	
								原值	净值
1	无	中铁旅顺春风十里威尼斯酒店	存货转入	框架	2017-12	m ²	4025.3	35,347,241.10	30,730,011.78

3、设备类资产

纳入咨询范围的设备类资产为梓金公司所属车辆及电子办公设备。

车辆为金杯牌 SY6513W1S3BH 轻型客车。车牌号为辽 BK8572，证载权利人为大连梓金发展有限公司，截止现场勘查日，车辆可正常使用，年检正常。

电子办公设备主要为办公用空调、电脑、打印机、电动车、厨房设备等。该设备集中在公司办公区、展厅及酒店内。实行统一管理，除少量设备报废外，其他设备可满足正常使用的需要。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

(四)企业申报的表外资产状况

无。

(二) 梓元公司的咨询对象与咨询范围

梓元公司咨询范围是被咨询单位的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产，总资产账面价值为 161,879.67 万元；负债主要为流动负债，总负债账面价值为 141,829.71 万元；净资产账面价值 20,049.96 万元。具体如下表所示：

被咨询企业：大连梓元开发有限公司

项目		账面价值（金额单位：人民币万元）
1	流动资产	161,874.89
2	非流动资产	4.78
3	其中：固定资产	4.78
4	资产总计	161,879.67
5	流动负债	141,829.71
6	负债总计	141,829.71
7	净资产（所有者权益）	20,049.96

截止咨询基准日未取得 2018 年度的审计报告，2018 年度的财务数据采用梓元公司提供的财务报表。

咨询范围内对企业价值影响较大的资产状况：

1、存货

纳入本次咨询范围的存货，为开发成本，为尚在开发的房产。

(1) 开发成本

纳入咨询范围内的开发成本，账面价值 1,612,393,320.57 元。为梓元公司尚在开发的中铁旅顺春风十里五期至七期房产在建项目。截止咨询基准日，六、七期尚未施工，咨询人员根据梓元公司提供的经济指标进行咨询分析。开发项目、业态及相关情况如下表所示：

地块	项目	业态	尚在开发的面积
B-5	中铁旅顺春风十里五期	洋房	51,863.96

地块	项目	业态	尚在开发的面积
B-5	中铁旅顺春风十里五期	联排别墅	34,500.07
B-5	中铁旅顺春风十里五期	公建-幼儿园	2,885.16
B-5	中铁旅顺春风十里五期	公建-社区商业	1,610.44
B-6	中铁旅顺春风十里六期	别墅	108,138.51
B-7	中铁旅顺春风十里七期	别墅	119,728.40
B-7	中铁旅顺春风十里七期	公建 (商业)	1,720.00

(2) 存货权属情况

截止咨询基准日，开发成本权证情况如下表所示：

① 土地情况

序号	地块	项目	项目地址	土地情况					
				容积率	国有土地使用证编号	土地面积	性质	用途	有效期
1	B-5	中铁旅顺春风十里五期	旅顺铁山街道 张家沟村	1.20	辽(2018)大连旅顺口区不动产权第02900144号	130,938.70	出让	城镇住宅用地	2010-3-30 至 2080-3-29
2	B-6	中铁旅顺春风十里六期		1.00	旅顺口国用(2010)第0405230号	92,266.60	出让	住宅用地	2010-4-26 至 2080-3-29, 公建面积至 2050-3-29
3	B-7	中铁旅顺春风十里七期		1.00	旅顺口国用(2010)第0405231号	82,992.20	出让	住宅用地	2010-4-26 至 2080-3-29, 公建面积至 2050-3-29

② 建设用地及施工权证情况

序号	地块	项目	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设规模 (m ²)	建筑工程施工许可证	建筑工程施工建筑面积 (m ²)
1	B-5	中铁旅顺春风十里五期	旅规 2010-028	210212201800011	90,934.60	210212201805150101	90,934.60
2	B-6	中铁旅顺春风十里六期	旅规 2010-029	210212201200060	136,121.65	尚未办理	尚未办理
3	B-7	中铁旅顺春风十里七期	旅规 2010-030	210212201200061	143,970.27	尚未办理	尚未办理

③ 预售权证情况

序号	地块	项目	商品房预售许可证	预售证可售面积 (m ²)	可售栋数/套数	可售业态	预售日期
1	B-5	中铁旅顺春风十里五期	大旅房预许字第 20180020 号大旅房预许字第 20180021 号	34,516.60	54/15663/181	洋房、联排别墅	2018-8-31 2018/9/3

(3) 存货分布情况及建筑结构

项目位于旅顺口区琥珀湾旅游度假区中北部，琥珀湾旅游度假区位于大连市旅顺口区老城区，距大连市中心约 45 公里，是大连城市规划“北拓西进”的重点发展区域，是旅顺口区规划重点建设项目“五城一都”之一，未来将发展成为大连市主城区。该项目紧邻旅顺南路，可通往大连市区方面。沿旅顺北路 6 公里可通向沈大高速方向。目前项目周边公交线路相对较少，202 轻轨铁山站距离约 3 公里，距离机场 37 公里，距离大连火车站 43 公里。项目周边景观资源优越，紧邻渤海海景资源，10 公里范围内景区密集，有老铁山自然保护区、西鸡冠山等风景区，距离大连老虎滩公园约 45 公里，项目东面为海景资源，风景优美。

项目以周边山景、水景为基址，汲取江南民居的设计手济，建成一座富有江南韵味的社区。项目有别墅、洋房。有配套商业、地上、地下停车场，赠送花园。

项目目前有邻里中心、业主食堂、电影院等娱乐设施，丰富业主生活。项目周边教育资源，医疗资源，相对集中在距项目 2-3 公里范围内，周边配套相对匮乏；三公里范围内有太阳沟商业广场等大型商业，区域消费基本能实现“自给自足”。

目前开发的建设项目具体建筑结构如下：

a、立面设计

立面风格为江南传统建筑风格，合院别墅产品追求原汁原味，在窗户设计上创新中式大玻璃窗设计，可最大限度欣赏外部景观，小高层立面采用传统与现代结合，挑檐设计，立面形象简洁优雅，富有东方韵味。商业街打造浓郁的中式商业特点，古香古色。

b、户型及楼型

主要有洋房和合院别墅两种类型，其中，洋房户型面积大约 50-110 m²之间，层数为 10 层，合院别墅户型面积大约 80-140 平米之间，1-2 层。

c、环境设计

突出自然、生态、经济的生态观：环境设计突出自然和绿色，以植物造景为主，结合中心水系，以体现江南水乡生态观念。设计中充分考虑经济实用的原则，充分利用朴实的材料，来创造一种丰富的室外环境。

d、交通道路设计

结合基地现状，考虑居民出行的便捷与安全，小区规划采用主次分开的交通组织形式。小区主要道路采用环形形式联系贯穿整个小区，使小区成为一个整体，这样的道路形式可以从整体上满足人车各自交通且互不干扰。各入口处放大处理，增强道路的延展性。从整体上看，小区主干道与步行系统、宅间小路交织成网状，共同形成层次分明的道路骨架。

e、消防

室外消防水量为 25L/S，同一时间火灾次数按一次考虑，火灾延续时间 2 小时，消防水源由消防水池和泵房加压供给，流量及压力均能满足消防用水要求，在小区内室外消防环网上设置地下式消火栓，消火栓距路边不大于 2 米，间距不大于 120 米。

室内消火栓给水系统采用消防水池-消防泵-高位水箱联合供水方式，为临时高压系统。消防泵房及消防水池设于配建建筑地下室。消防水池有效容积 400 立方米。泵房内设消火栓加压泵两台，一用一备，单台消防流量 15L/s，扬程 80m。水泵出水管管径 DN150 成环状连接。泵房内设喷淋加压泵两台，一用一备，单台消防流量 30L/s，扬程 60m，水泵出水管管径 DN150 成环状连接。消防系统不分区。本工程消火栓给水采用火灾初期消火栓用水由设于最高楼座屋顶的消防水箱、消防增压稳压装置供水，增压稳压装置型号：ZW(L)-I-X-13。水箱内贮存 18 立方米消防水量(喷淋消防合用)。

f、基础配套设施

配有水、电、供暖、电话、有线电视、宽带、煤气（达到规定的入住率时开通）。

g、装修情况

洋房及别墅为毛坯房。

2、设备类资产

纳入咨询范围的设备类资产为梓元公司所属车辆及电子办公设备。

车辆为江铃全顺面包车、福特轿车、雪弗兰轿车、上海大众轿车。咨询人员对车辆进行现场勘查，车辆中江铃全顺面包车证载权利人为大连梓元开发有限公司，正常使用，年检正常。福特轿车、雪弗兰轿车、上海大众轿车被大连华通凯路实业有限公司使用，咨询人员无法对异地车辆进行现场勘查。

电子办公设备主要为办公用空调、电脑、打印机、办公桌椅等。该设备集中在公司办公区内。实行统一管理，除少量设备报废外，其他设备可满足正常使用的需要。

3、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

4、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

5、企业申报的表外资产状况

无。

四、价值类型及其定义

根据本次咨询目的和咨询对象的特点，确定所咨询的价值类型为市场价值。

指生产部门所耗费的社会必要劳动时间形成的商品的社会价值。市场价值是指一项资产在交易市场上的价格，它是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竞价后产生的双方都能接受的价格。

市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、咨询基准日

本次资产咨询基准日是 2018 年 12 月 31 日。

一切计价标准均为基准日的有效价格标准。

咨询基准日是由委托人根据经济行为的需要，考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定的。

本报告的咨询基准日与委托合同约定的咨询基准日一致。

六、咨询依据

(一) 行为依据

北京市延庆区人民法院委托函（(2017)京0119执恢311号）。

(二) 法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
- 5、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
- 6、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
- 9、《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）；
- 10、《企业会计准则》；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起实施）；
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令29号）；
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 14、财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告（2019年第39号）；
- 15、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
- 16、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
- 17、《国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 18、其它相关的法律法规文件。

(三) 权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、建设用地规划许可证；
- 3、建设工程规划许可证；
- 4、建筑工程施工许可证；

- 5、竣工验收备案表；
- 6、商品房预售许可证；
- 7、车辆行驶证；
- 8、国有建设用地使用权出让合同；
- 9、商品房买卖合同；
- 10、土地出让金、契税发票；
- 11、营业执照、房地产开发资质、公司章程、验资报告；
- 12、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 2、企业提供的项目投资概算、经济指标、设计规划概况等资料；
- 3、企业与相关单位签订的工程施工合同；
- 4、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 5、企业有关部门提供的销售资料；
- 6、咨询人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、中国机电产品报价光盘（2018 版）；
- 8、与此次资产咨询有关的其他资料。

（五）其他依据

- 1、《资产咨询》（〔美〕肯尼思 R.费里斯、芭芭拉 S.佩舍雷•佩蒂著，刘祥亚、贾哲译，机械工业出版社）；
- 2、《价值咨询：公司价值的衡量与管理》（第 4 版）（〔美〕Copeland,T.等著，郝绍伦、谢关平译，电子工业出版社 2007 年出版）；

七、咨询方法

按照国家法律及估值的相关规定，资产评估师在执行企业价值咨询业务方面，应当根据咨询目的、咨询对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、市场法和资产基础法三种资产基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种估值的基本方法。

（一）咨询方法的选择

1、资产基础法

资产基础法是指以被咨询单位咨询基准日的资产负债表为基础，合理对企业表内及表外

各项资产、负债价值，确定估值对象价值的方法。结合本次价值咨询情况及咨询目的，被咨询单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被咨询单位资产及负债展开全面的清查和估值，因此本次估值适用资产基础法。

2、市场法

市场法的适用条件：有一个充分发展、活跃的资本市场；在上述资本市场中存在着足够数量的与咨询对象相同或相似的参考企业或交易案例；能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息等相关资料；可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在基准日是有效的。市场法中常用的两种方法是参考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，在与被咨询单位比较分析的基础上，确定对象价值估值的具体方法。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，在与被估值企业比较分析的基础上，确定咨询对象价值的具体方法且中国的资本市场相当多数的股权转让或资产交易大都为不公开的交易案例，评估师无法取得足够交易案例的前提下无法采用市场法进行估值；且和拥有同样资本水平的上市公司相比，本次估值的对象资产规模及业务收入等其他若干方面，均存在较大的差异；因此本次不适用市场法对估值对象进行估值。

3、收益法

收益法又称收益还原法或收益本金化法，是国际上公认的资产评估或估值的基本方法之一。具体是通过估算被估值资产对象在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益一一折成基准日的现值，用各期未来收益现值累加之和作为估值对象重估价值的一种方法。其适用条件要求是：咨询对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；咨询对象的未来收益和咨询对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。本次的咨询目的为股权拍卖，是对被咨询单位现在时点的所有者权益的市场价值进行估值，且加之被咨询企业没有向评估机构提供公司的未来发展规划等数据，因此本次不适用收益法对估值对象进行估值。

（二）具体咨询方法介绍

资产基础法，是指以被咨询单位咨询基准日的资产负债表为基础，合理对企业各项资产价值和负债的基础上进行估值，确定咨询对象价值的估值方法。各类资产及负债的估值过程说明如下：

1、流动资产及负债的估值

被咨询单位流动资产包括货币资金、预付款项、存货、其他应收款、其他流动资产；负债包括应付账款、预收款项、应交税费其他应付款。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单，以核实后的价值确定估值。

(2) 预付款项：根据所能收回的形成资产的价值确定评估值。对于能够收回相应资产的，按核实后的账面值作为估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应资产，也不能形成相应资产的预付账款，其估值为零。

(3) 其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定咨询值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 存货

对于已经建成或正在建设的房地产单项资产，一般采用假设开发法、市场法、收益法和成本法进行咨询。具体咨询时需根据咨询对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析上述资产咨询基本方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行咨询。依据本次咨询目的及咨询对象的特点，本次存货的估值适用假设开发法和市场法。

市场法：是将估价对象与在近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的适当修正，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的估值方法。

计算公式为：

委估物的市场合理价格=交易实例价格×交易日期修正×交易情况修正×区域因素修正×个别因素修正。

收益法就是预计咨询对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = a \div r \times [1 - (1 + r)^{-n}]$$

式中：V—房地产收益价格

a—一年纯收益

r—报酬率

n—收益年期

假设开发法：假开法估值的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、销售税费及合理的续建开发利润，计算出开发项目价值。

房地产开发具有周期长的特点，其开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、开发完成后的房地产价值等实际发生的时间不尽相同，特别是大型的房地产开发项目。因此，运用

假设开发法估价必须考虑资金的时间价值。考虑资金的时间价值可有两种不同的方式：一是折现的方式，这种方式下的假设开发法称为现金流量折现（动态法）；二是计算利息的方式，这种方式下的假设开发法称为传统方法（静态法）。本次咨询采用现金流量折现法，即动态法确定估值。

现金流量折现（动态法）计算公式：

估值=开发物业未来销售总价现值-续建成本现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值。

（4）其他流动资产

咨询人员通过查阅部分工程合同，对其他流动资产进行核实并判断其可回收金额，以可回收的金额确定为咨询值。

（5）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据咨询目的实现后的被咨询单位实际需要承担的负债项目及金额确定其估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2、非流动资产的估值

（1）投资性房地产

咨询人员根据投资性房地产的权利状况采用收益法或市场法进行估值。

（2）设备类资产

纳入咨询范围的设备类资产包括运输设备和电子设备两大类。

根据本次咨询目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行估值。对于异地使用无法进行现场勘查的车辆，按账面价值确认。

1) 车辆

①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆估值的确定

车辆估值=车辆重置全价×综合成新率

2) 电子设备

①电子设备重置全价的确定

电子设备电子办公设备主要为办公用空调、电脑、打印机、电动车、厨房设备等。由经销商负责运送调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③估值的确定

电子设备估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行估值。对于报废的电子设备，为电脑，核实其是否有残值，如无残值，估值为零。

（3）递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以咨询基准日后的被咨询单位还享有的资产和权利价值作为估值。

八、咨询程序实施过程和情况

我公司咨询人员对咨询对象涉及的资产和负债实施了咨询，主要咨询程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2018年12月6日，我公司接受北京市延庆区人民法院的委托，了解案件目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，依照委托人出具委托函。组织咨询工作小组，制订价值咨询实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查及现场调查

2019年3月1日至2019年3月22日，咨询人员抵达现场，与被咨询单位相关负责人接洽，听取被咨询单位有关人员对企业情况以及待估值资产历史状况和现状进行介绍，取得财务报表、科目余额表等资料，根据被咨询单位提供的资产清查咨询明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复和遗漏，对被咨询单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产咨询明细表；与财务部门、项目工程部门、市场销售部门、资产管理部门对接，了解有关财务状况、项目施工状况、销售情况和资产管理使用情况；分析企业的销售、成本及费用的变化情况；收集资料；现场勘察，主要对等进行现场勘察。

（三）评定估算

2019 年 3 月 23 日至 2019 年 4 月 6 日，咨询人员根据选用的咨询方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，开展评定估算工作，并形成了初步咨询结论。由项目负责人对各类资产咨询初步结论进行汇总，撰写并形成咨询报告初稿。

（四）内部审核和与委托人、被咨询单位进行沟通与汇报

2019 年 4 月 7 日至 2019 年 4 月 15 日，将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订咨询报告，出具咨询报告征求意见稿。

（五）提交报告

2019 年 4 月 16 日，根据各方修改意见调整咨询报告，出具咨询报告终稿提交委托人。

九、咨询假设

（一）特殊性假设

1、假设咨询基准日后被咨询单位采用的会计政策和编写本咨询报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设咨询范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在咨询基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

3、假设咨询基准日后被咨询单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

4、假设咨询基准日后被咨询单位提供的存货经济指标、目标成本、销售价格等数据资料与目前保持不变。

5、本次咨询未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑股权流动性对咨询结论的影响。

（二）一般性假设

1、假设基准日后被咨询单位持续经营；

2、假设基准日后被咨询单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、假设和估值过程中采用的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等基准日后不发生重大变化；

5、假设基准日后被咨询单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6、假设被咨询单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设基准日后无不可抗力对被咨询单位造成重大不利影响。

咨询报告结论在咨询基准日是基于上述假设条件成立的，当上述假设条件发生较大变化时，

本机构及将不承担由于假设条件改变而推导出不同结论的责任。

十、咨询结论

(一) 大连梓金发展有限公司于咨询基准日2018年12月31日总资产账面价值为250,406.44万元, 咨询价值为237,877.87万元, 减值额为12,528.57万元, 减值率为5%; 负债账面价值为211,279.74万元, 咨询价值为211,279.74万元, 无咨询增减值; 净资产账面价值为39,126.70万元, 咨询价值为26,598.13万元, 减值额为12,528.57万元, 减值率为32.02%。咨询汇总情况详见下表:

咨询结论汇总表一
咨询基准日: 2018 年 12 月 31 日

被咨询企业: 大连梓金发展有限公司

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	咨询价值	增减值	增值率%
流动资产	237,848.32	221,842.62	-16,005.70	-6.73
非流动资产	12,558.12	16,035.25	3,477.13	27.69
其中: 长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	3,073.00	6,532.77	3,459.77	112.59
固定资产	26.29	43.66	17.37	66.07
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其中: 土地使用权	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	250,406.44	237,877.87	-12,528.57	-5.00
流动负债	211,279.74	211,279.74	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	211,279.74	211,279.74	-	-
净资产(所有者权益)	39,126.70	26,598.13	-12,528.57	-32.02

(二) 大连梓元开发有限公司于咨询基准日2018年12月31日总资产账面价值为161,879.67万元, 咨询价值为196,047.08万元, 增值额为34,167.41万元, 增值率为21.11%; 负债账面价值为141,829.71万元, 咨询价值为141,829.71万元, 无增减值; 净资产账面价值为20,049.96万元, 咨询价值为54,217.37万元, 增值额为34,167.41万元, 增值率为170.41%。

咨询汇总情况详见下表:

咨询结论汇总表二
咨询基准日: 2018 年 12 月 31 日

被咨询企业: 大连梓元开发有限公司

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	咨询价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	161,874.89	196,035.56	34,160.67	21.10
2 非流动资产	4.78	11.52	6.74	141.00
3 其中: 长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	4.78	11.52	6.74	141.00
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-

咨询结论汇总表二

咨询基准日：2018 年 12 月 31 日

被咨询企业：大连梓元开发有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	咨询价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 其他非流动资产	-	-	-	-
10 资产总计	161,879.67	196,047.08	34,167.41	21.11
11 流动负债	141,829.71	141,829.71	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债总计	141,829.71	141,829.71	-	-
14 净资产（所有者权益）	20,049.96	54,217.37	34,167.41	170.41

（三）估值结论增减值变动分析

被咨询单位向评估机构提供了其开发的地产项目的数字明细，①没有向评估机构提供地产项目开发成本所对应的原始凭证；②据被咨询单位介绍，该单位对其项目开发成本为中铁地产管理单位规定的项目计划成本核算，待项目全部销售完毕后进行清算之时，再对实际成本对其计划成本进行调整，因此本项目咨询基准日，被咨询单位无法向评估机构提供对应的实际成本。③而评估机构对地产开发成本按照假设开发的思路对其的市场价值进行了估值，由于没有真实成本所对应，因此本机构对其对应的存货增减值，以及两个房地产开发企业的股东权益价值的估值结论与原始账面成本的增减值变化，不发表意见。

十一、特别事项说明

（一）价值咨询结论仅为本咨询目的服务。

（二）除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到咨询报告而成为咨询报告使用者。

（三）对被咨询单位存在的可能影响咨询价值的瑕疵事项，被咨询单位未作特殊说明而咨询人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及咨询人员不承担相关责任。

（四）按照被咨询单位提供的公司章程显示，本项目的被执行人大连华通凯路实业有限公司持有梓金公司 33% 的股东权益。本项目的资产评估师知晓资产的流动性以及少数股东权益折价（溢价）因素的对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性折扣和非控股折价（溢价）的分析依据，故本次咨询结果中没有考虑股权的流动性以及非控股权益折价（溢价）因素对咨询价值的影响。

（五）根据财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告（2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。本次价值咨询按照该规定，对被咨询单位的存货，营改增之前按照简易征收 5% 税率，营改增之后按照 9% 税率征收增值税。

(六) 在咨询过程中，咨询单位提供的与咨询相关的所有资料是编制本报告的基础，被咨询单位应对其所提供的资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对咨询对象在咨询基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若被咨询单位有意隐匿或提供虚假的资料以使咨询人员在委估资产产权调查和估算中产生误导，被咨询单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(七) 被咨询单位对所提供的咨询对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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，不代表对本次估值资产的权属提供任何保证，对咨询对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(八) 本咨询报告仅为北京市延庆区人民法院拟拍卖其查封的大连华通凯路实业有限公司所持有的大连梓金发展有限公司的出资 22326.168678 万元股权、大连梓元开发有限公司所出资的 66200 万元股权所用。由于交易时间限制、支付价款方式等各种方式的影响，通过公开拍卖等快速变现方式得到的拍卖价格，会和以市场价值为前提得到的本次的估值结论之间，会产生必然的差异。评估机构不承担拍卖交易价格和咨询结论之间差异的责任。

(九) 截止咨询基准日，大连梓元开发有限公司未取得中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书。

(十) 本次咨询的现场阶段，被咨询单位没有向评估机构提供其认为所达到的出具正式资产评估报告的必要资料，其主要原因如下：

1、被咨询单位但没有向评估机构提供地产项目开发成本所对应的原始凭证；

2、据被咨询单位介绍，该单位对其项目开发成本为中铁地产管理单位规定的项目计划成本核算，待项目全部销售完毕后进行清算之时，再对实际成本对其计划成本进行调整，因此本项目咨询基准日，被咨询单位无法向评估机构提供对应的实际成本。

3、而评估机构对地产开发成本按照假设开发的思路对其的市场价值进行了估值，由于地产开发企业最重要的资产—存货（待开发地产）资产的原始价值评估人员没有真实的原始数据可对应。正是因为该原因，评估机构根据委托人给评估机构下发的编号为（2017）京0119执恢311号“委托评估函”中所列示的“若被执行人原因，无法调取财务报表等相关资料，进而无法出具评估报告的，可依据税务、工商等相关部门提取的资料，出具咨询报告”等相关内容，本评估机构针对该项目出具了价值咨询报告。

本咨询报告非传统意义上的资产评估报告，报告使用者不能把该报告的法律责任及效率等同于正式的资产评估报告。

(十一) 除非特别说明，本报告中的结果以被咨询单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被咨询单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(十二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次咨询程序过程中，被咨询单位未能提供涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素资料，本次咨询报告不对未决事项、法律纠纷等不确定因素产生的后果发表意见。

报告使用者应注意以上特别事项对咨询结论产生的影响。

十二、咨询报告使用限制说明

(一) 咨询报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二) 本咨询报告包含若干附件文件及资产咨询说明和咨询明细表，所有附件文件及资产咨询说明和咨询明细表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；

(三) 因咨询程序受限造成的咨询报告的使用限制；

(四) 本咨询报告所揭示的咨询结论是咨询基准日所咨询资产价值的公允反映。评估机构对咨询报告日以后所咨询价值发生重大变化不承担任何责任。

十三、咨询报告日

本咨询报告日为二〇一九年四月十六日。

(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

中财宝信（北京）资产评估有限公司
二〇一九年四月十六日