(上接D6版)

润丰房产与相关贷款人的贷款合同中有润丰房产发生相关股权结构变动需取得贷款人同意的表述，否则应承担各贷款合同项下的违约责任，贷款人有权停止或取消润丰房产尚未提取使用的借款，并有权提前收回部分乃至全部借款；不能收回的，按逾期贷款利率按日计收违约金。根据润丰房产的确认，润丰房产已经将股权转发生变动情况通知相关贷款人，相关贷款人正在履行内部批准程序。润丰房产的控股股东润丰集团已经出具承诺函，承诺如果因未取得贷款人的同意而导致润丰房产需承担上述贷款合同项下的违约责任，并给润丰房产或炎黄物流造成任何损失，润丰集团将向润丰房产或炎黄物流进行全面、足额的赔偿。故此，润丰房产尚未取得上述贷款人的同意或不会对本次发行股份购买资产造成实质性法律障碍。

(七)最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

根据2006年1月20日润丰房产的股东会决议，润丰房产的注册资本由10,000万元增加至30,000万元，北京国际信托投资有限公司认缴增资20,000万元。北京富尔会计师事务所有限责任公司对本次增资出具了京富会《2006?A-277号《验资报告》。

2007年7月，北京国际信托投资有限公司以20,000.00万元将其持有的润丰房产66.67%的股权，福建省南安市润丰石材有限公司以4,984.00万元将其持有的润丰房产14%的股权，陈水波以3,164.84万元将其持有的润丰房产8.89%的股权，陈水双以1,790.60万元将其持有的润丰房产5.03%的股权，陈水淑以1,100.04万元将其持有的润丰房产3.09%的股权，李荣宜以825.92万元将其持有的润丰房产2.32%的股权全部转让予润丰集团，转让完成后润丰集团持有润丰房产100%股权。

2007年10月，润丰集团与林宝坚签订《股权转让协议》，润丰集团以4,200万元将其所持润丰房产的20%股权转让给林宝坚。除为本次交易进行的评估外，润丰房产最近三年未进行其他资产评估。

二、润丰房产审计和评估情况

(一)润丰房产的简要合并财务报表

根据南京立信出具的《宁信会审字(2009)第0113号》和《宁信会审字(2009)第0665号》《审计报告》，润丰房产2007年度、2008年度和2009年1-6月份的财务报表如下：

1、简要合并资产负债表

单位:元

项目	2009-6-30	2008-12-31	2007-12-31
流动资产	2,390,940.466.82	2,471,839.048.31	2,518,986.381.76
非流动资产	175,868,990.27	87,854,677.67	87,027,834.43
资产总计	2,566,809.457.09	2,559,693.725.98	2,606,014.216.19
流动负债	1,842,715,956.64	909,044,841.43	1,561,139,842.85
非流动负债	0.00	975,000,000.00	500,000,000.00
负债总计	1,842,715,956.64	1,884,044,841.43	2,061,139,842.85
所有者权益合计	724,093,500.45	675,648,884.55	544,874,373.34

2、简要合并利润表

单位:元

项目	2009年年度	2008年度	2007年度
营业收入	568,525,053.90	1,093,937,780.26	879,391,563.00
营业利润	67,772,963.01	242,724,962.98	75,444,838.44
利润总额	67,727,315.88	239,321,585.36	75,148,748.01
净利润	48,444,615.90	165,774,511.21	64,524,812.27

3、简要合并现金流量表

单位:元

项目	2009-6-30 (2009年半年度)	2008-12-31 (2008年度)	2007-12-31 (2007年度)
经营活动产生的现金流量净额	505,512,449.59	-97,901,722.06	68,477,418.30
投资活动产生的现金流量净额	-43,386,609.78	-96,234,826.70	-194,295,566.76
筹资活动产生的现金流量净额	-433,900,242.22	-16,193,395.89	251,471,340.80
现金及现金等价物余额	136,246,001.45	108,020,403.86	318,350,348.51

(二)润丰房产的企业价值评估情况

1、企业价值评估结果

①账面价值法评估结果

根据中商评估出具的《北京润丰房地产开发有限公司全部股东权益价值评估报告》(中商评报字(2009)第1022号)，北京润丰房地产开发有限公司于2008年12月31日资产账面价值为223,612.26万元，资产调整后账面值为223,612.26万元，资产评估价值为239,952.91万元，资产评估增值额16,340.65万元，资产评估增值率7.31%；负债账面价值为166,402.82万元，负债调整后账面值为166,402.82万元，负债评估价值为166,402.82万元；净资产账面价值为57,209.44万元，净资产调整后账面值为57,209.44万元，净资产评估价值为73,550.09万元，净资产评估增值额16,340.65万元，净资产评估增值率28.56%。

资产评估结果汇总表

单位:万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	196,947.68	196,947.68	211,850.83	14,903.15	7.57
长期投资	23,518.69	23,518.69	24,911.06	1,392.37	5.92
固定资产	934.62	934.62	979.75	45.13	4.83
无形资产	9.36	9.36	9.36	-	-
其他资产	2,201.91	2,201.91	2,201.91	-	-
资产总计	223,612.26	223,612.26	239,952.91	16,340.65	7.31
流动负债	92,902.82	92,902.82	92,902.82	-	-
非流动负债	73,500.00	73,500.00	73,500.00	-	-
负债总计	166,402.82	166,402.82	166,402.82	-	-
净 资 产	57,209.44	57,209.44	73,550.09	16,340.65	28.56

②收益法评估结果

在企业持续经营及评估报告所列重要假设和限制条件下，评估基准日2008年12月31日企业申报的资产总额账面值223,612.26万元，负债总额账面值为166,402.82万元，净资产57,209.44万元；评估后净资产为76,134.61万元，净资产评估增值18,925.17万元，增值率33%。

③评估结论

润丰房产的全部股东权益价值采用成本法评估结果为73,550.09万元，采用收益法评估结果为76,134.61万元。差异额为2,584.52万元，差异率为4%。

成本法是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行评估，收益法是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。本次成本法评估结论与收益法评估结论相差较大。

考虑到收益法受市场环境条件变化的影响较大，影响收入成本预测的因素较多，尤其是房地产行业受国家宏观调控和经济形势的影响较为突出，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性，收益预测主观性较强。

综上所述，本次评估采用成本法评估结果确定润丰房产的股东全部权益价值为73,550.09万元。

2、评估方法说明

①企业价值评估的基本方法

企业价值评估的评估方法有市场法、收益法和成本法。

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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

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。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。

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。

②本次企业价值评估的方法选择

本项目评估方法的选择，由于没有与被评估企业类似的股权交易案例、无法搜集市场法所需的相关资料，故此次无法采用市场法进行评估。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业生产经营稳定，未来预期收益是可以预测并可以用货币衡量，资产拥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，被评估资产预期获利年限可以预测，故此次采用收益法进行评估。

由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，在采用收益法进行评估的同时，采用成本法进行评估。

③采用成本法评估企业权益价值

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。

对各单项资产，根据所具备的评估条件，选择相应的评估方法。以下按照资产类别分项简述。

A流动资产评估

a、 货币资金

货币类流动资产为现金及银行存款。对现金进行盘点核实；对银行存款根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，确定其账实是否相符。确定评估值按清查核实后账面值确定评估值。

b、 应收款项

包括应收账款和其他应收款，对应收款项在弄清有关项目性质的前提下，核对账目、原始凭证，在进行经济内容分析和账龄分析的基础上，根据核实后的调整后账面价值及其可收回情况确定评估值。

c、 预付款项的评估

主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。对预付账款中的费用性质款项评估为零；预付的工程款项，因本次对于存货是以完全成本为基础进行评估的，评估价值中包括了发生在存货上的各项成本，因此对于预付账款中的工程款评估为零。

d、 存货的评估

存货包括产成品(库存产品)、在产品(库存成本)。

产成品(库存产品)的评估

企业的产成品为尚未完成销售的已完工商品房，评估时以评估基准日的市场售价为基础，减去销售费用、全部税金、适当的税后净利润及上地增值税后确认评估值。计算公式如下：

评估值=建筑面积×(销售单价-销售费用-销售税金及附加-所得税-评估扣除利润)-土地增值税

其中：①销售单价

根据该项目各楼12月平均销售均价，结合目前房地产市场情况和未来发展趋势，确定各楼销售均价。

②销售费用率

销售费用率按润丰房地产近年平均销售费用率确定，根据企业利润表测算为5%。

③销售税金及附加

包括营业税及附加(销售收入的5.5%)，印花税(销售收入的0.05%)，综合税率为6%。

④所得税

该企业所得税适用税率为25%，以企业利润总额为计税基数。根据企业近几年利润表测算，所得税费用约占销售收入的5%。

⑤扣除利润

润丰房地产近年销售利润率为15%左右，根据其近期房产销售情况，扣减利润确定为10%。

⑥土地增值税的扣除

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》计算，计算内容如下：

土地增值额=房地产销售有关的收入-与房地产开发有关的税金-取得土地使用权所支付的费用-房地产开发成本-财务费用-房地产开发间接费用-其他扣除项目

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

若增值额未超过扣除项目金额50%：

土地增值税税额=增值额×30%

若增值额超过扣除项目金额50%，未超过100%：

土地增值税税额=增值额×40%-扣除项目金额×5%

若增值额超过扣除项目金额100%，未超过200%：

土地增值税税额=增值额×50%-扣除项目金额×15%

若增值额超过扣除项目金额200%：

土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

注：公式中的5%、15%、35%为速算扣除系数。

在产品(库存成本)的评估

在产品(库存成本)主要是润枫水尚项目已建成毛坯房和刚完成装修的房屋及旧宫项目土地开发成本。对于润枫水尚列入开发成本的项目评估，因已具备销售条件，此次按开发产品进行评估；由于旧宫项目用地是近期通过挂牌竞价取得，能够客观地反映市场价值水平，且截至评估基准日尚未进行开发建设，账面归集成本与项目完工程度一致，本次评估以账面值作为评估值。

B、长期投资的评估

a.长期投资包括持有到期投资、股权投资及投资性房地产。

持有到期投资为北京润丰房地产开发有限公司近期申购的(财富5号房地产集合资金信托计划)"项1500份。

股权投资为被评估企业对北京润丰宏业房地产开发有限责任公司62.16%的股权和为北京润兴伟业房地产开发有限责任公司100%的股权投资。

投资性房地产为位于朝阳区安立路60号院的游泳池、建筑面积878.41平方米，房屋所有权证号为京房权证朝其05字第001044号。根据被评估企业说明，该房产规划时为游泳池，办理房屋所有权证时房屋用途为设备用房。

b.评估人员主要根据实际情况的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和准确性。

由于(财富5号房地产集合资金信托计划)"为企业6月末购入，本次按账面值确定评估值。

根据本次评估目的及长期投资企业情况，本次对北京润丰宏业房地产开发有限责任公司进行了整体评估，以其评估后的净资产值乘以润丰房地产开发有限公司的持股比例，计算确定长期投资的评估值。因北京润兴伟业房地产开发有限责任公司成立时间较短，本次评估以账面值确认评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权、参股权等因素产生的溢价及折价。

对投资性房地产因该房产为企业投资性房产，主要是出租经营。根据评估对象有固定的出租收益这一特点，本次选取收益法对评估对象进行评估。

C、机器设备评估

设备主要为车辆及电子设备。

采用成本法进行评估，成本法是按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

评估值=重置价值×综合成新率

评估人员首先进行资产清查，根据被评估企业的账簿记录和设备的购置发票、购置合同、报关单、付款记录等确定产权，然后根据委托评估协议各与车辆清单、现场核查设备、车辆现状并对设备新旧程度、技术性能、运行环境、利用率及维修保养状况进行实地考查，对价值较大的重点设备能进行现场测试并查阅设备技术档案，按照操作要求，现场填写机器设备作业表；然后根据评估账定、结合设备、车辆现状，确定评估标准与测算方法，计算资产的现行价格。成新率则根据有形损耗和功能性贬值进行确定，操作过程如下：

a.重置价值的确定

①对能询到评估基准日市场价格的不需要安装的设备，以市场售价作为重置价值。重置价值=市场售价

②对能询得评估基准日市场价格的需要安装、调试的设备，以市场售价加运杂费、安装调试费和资金成本作为重置价值。重置价值=市场售价+运杂费+安装调试费+资金成本

运杂、安装调试费：根据设备生产厂的远近、设备安装的繁简、安装时配套装置的多少，调试的复杂程度，并参考《资产评估常用数据和参数手册》相关系数及资产占有方近期购入设备的数据，确定运杂费和安装调试费。

资金成本：对价值较高的设备，根据设备的购建建设期和国期金融机构贷款利率确定资金成本。

③对无法从市场获得设备价格的，通过查阅机电设备报价手册及机床产品订货手册所列价格，加运输费、安装调试费等确定设备的重置价值。

④对无法询价的设备，根据同类设备的价格采用类比法，通过性能价格对比进行修正计算，加运杂费、安装调试费等确定设备的重置价值。

⑤对于新购置的设备，购置日期距评估基准日时间不长，其间市场价格变化不大，在核实其账面价值及其构成后，以账面原值作为重置价值。

⑥车辆

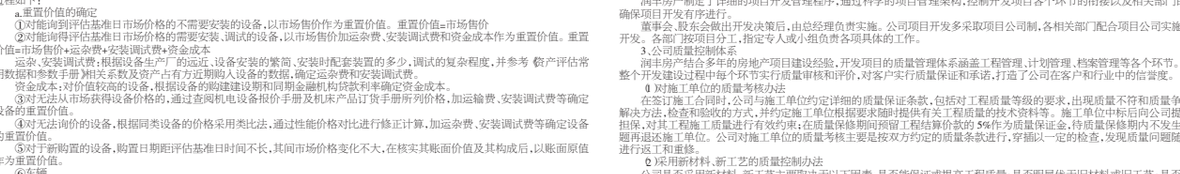
车辆重置价值=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置税=含税价/(1+17%)×10%

其他费用500元。

b.成新率的确定

对重要、单位价值高、关键的设备，技术鉴定成新率权重取60%，年限法成新率权重取40%，然后综合确定成新率。



对一般设备，先用年限法初步确定成新率，然后结合设备的出厂质量、利用率、近期技术状况及维护保养等情况综合确定成新率。

对超役龄使用或严重老化、保养很差的设备，如尚可使用，成新率取定为15%，如已无法运转，则按账面原值的3%计取残值。

对部分购置日一直闲置不用的设备，结合出厂质量、利用率、近期技术状况及维护保养等情况，以技术鉴定打分法确定成新率。

对车辆，依据国家经贸委等国家部委联合发布的1997年《报废汽车》(GB7258-1997)、1998年《报废汽车报废标准的通知》及2000年12月18日《报废汽车报废标准》(GB/T13861-2000)等文件之规定，根据已使用年限和已行驶里程分别计算成新率，依据孰低原则确定理论成新率，该项权重40%。现场勘察车辆状况打分确定技术鉴定成新率，该项权重60%。由两项结合来确定其综合成新率。

综合成新率=MIN(年限法成新率,里程法成新率)×40%+技术鉴定成新率×60%。

c.评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

D、无形资产—其他无形资的评估

为外购财务软件摊销后的余额。包括公司购置的财务软件和工程预算软件等，本次评估对各项软件按照重置成本和尚可使用月份确定评估值。

E、流动负债评估

对流动负债评估采用的方法主要是查证核实。根据企业提供的各项目明细表，对评估范围内的负债构成情况进行了初步了解，听取企业有关人员介绍负债的形成原因、记账原则等情况，并采用查阅账簿凭证和函证方式等对各项负债进行清查核实，逐项审核是否存在债权人和是否为实际需要付出的债务。在此基础上，根据实际情况，针对不同负债项目选取适当的评估方法，进行评估。对于实际需要付出的债务以经过审查核实后的调整后账面值作为其评估值。

工作程序如下：

a.核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；

b.逐项确认债权人或债权是否客观存在；

c.抽查业务内容记账凭证及附件，以推断其金额的可靠性。

通过实施评估程序，以核实后的调整后账面值确定评估值。

④采用收益法评估企业权益价值

A.收益法的应用简介

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

众所周知，资产成交后能为新的所有者带来一定的收益，所有者支付的货币基本会超过该项资产(或与其具有同样风险因素的相似资产)的期望收益的折现值。换一个角度分析，投资者投资购买资产时一般要进行可行性分析，其预计的内部回报率只有在超过评估的折现率时才肯支付货币额以取得该项资产。

B.应用收益现值法评估资产必须具备的前提条件

a.企业的资产评估范围产权明确；

b.企业的未来收益可货币量化；

c.企业的未来经营风险可货币量化。

此次对委托评估资产的评估，是在企业持续经营假设条件下进行的。企业持续经营假设是假定被评估企业仍按原先设计及兴建的目的使用，包括保留企业现时所处的位置，保持原有的经营方式和经营风格，在原有资产要素构成或必要的调整基础上继续经营。从资产评估的角度来理解企业持续经营还包括了企业继续经营中所提供的产品或服务，能够满足及适合市场的需要，并从中持续地产生效益。

C.收益预测基础

a.本次评估的预测基础是建立在企业正常经营的前提条件下，未考虑偶然因素和不可比因素，是企业正常经营的收益。

b.本次评估的收益预测是以企业现实存量资产为出发点，并考虑存量资产的合理改进，未考虑新的产权主体超常行为等因素对企业正常收益的影响。

c.本次评估的收益预测是建立在北京润丰房地产开发有限公司历史经营成果审计结果的基础上，结合企业提供的预期收益预测和我公司调查搜集到的有关信息资料，运用适当方法进行评估。

d.北京润丰房地产开发有限公司提供的以前年度的经营资料和未来收益预测资料。

D.评估模型

本次评估采用分段的自由现金流折现模型，即把未来分为可以相对准确预测的收益期和预测期后的永续期。根据自由现金流折现模型的要求，以及收集的北京润丰房地产开发有限公司对未来收益预测资料等具体条件，评估人员以未来3年作为预测期，第4年及以后为永续期。

具体计算公式为：

a.自由现金流=息税前利润(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

$$P=\sum_{t=1}^{n}\frac{F_t}{(1+r)^t}+\frac{1}{(1+r)^n}\cdot\frac{F_n}{r}$$

b.自由现金流现值

式中：P:企业价值；

F_t:第t年的全投资自由现金流；

r:折现率；

F_n:第n年以后的等额永续现金流；

n:准确预测年期，本次评估n为3年。

c.企业整体价值=自由现金流现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

d.股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债价值

3、评估增值的原因分析

①流动资产增减值变动情况分析

流动资产中有增减值变动情况的科目见下表：

科 目	调整后账面值	评估价值	增值额
应收账款净额	797,924.00	839,920.00	41,996.00
预付账款	66,687,293.74	41,965,300.00	-24,721,993.74
其他应收款净额	3,864,824.83	4,994,852.87	1,130,028.04
存货	1,875,645,399.69	2,048,226,847.92	172,581,448.23

主要的变动原因如下：

应收账款和其他应收款的评估增值是由于坏账准备评估值为零导致；

预付账款中大部分为存货涉及的预付工程款，此次存货评估值已包含全部工程成本，预付工程款评估为零，导致预付账款评估减值；

存货增值原因：此次存货以完全成本为基础，按照评估基准日的售价进行评估，其中包含了所有工程成本、预计可实现的部分利润及由于土地使用权增值带来的增值收益，因而评估增值。

②非流动资产增减值变动情况分析

非流动资产中有增减值变动情况的科目见下表：

科 目	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
长期股权投资	211,880,000.00	225,659,662.58	13,779,662.58	6.50
投资性房地产	8,306,880.00	8,450,900.00	144,020.00	1.73
固定资产	9,867,920.09	9,797,544.00	451,337.48	4.57
其中:车辆	8,822,850.84	9,283,270.00	460,419.16	5.22
电子设备	1,045,069.25	514,274.00	-9,081.68	1.74

主要变动原因如下：

长期股权投资增值原因：由于企业长期投资账面余额反映的是初始投入资本，本次评估按照被投资企业评估后的净资产确定股权现值，因而发生评估增值。

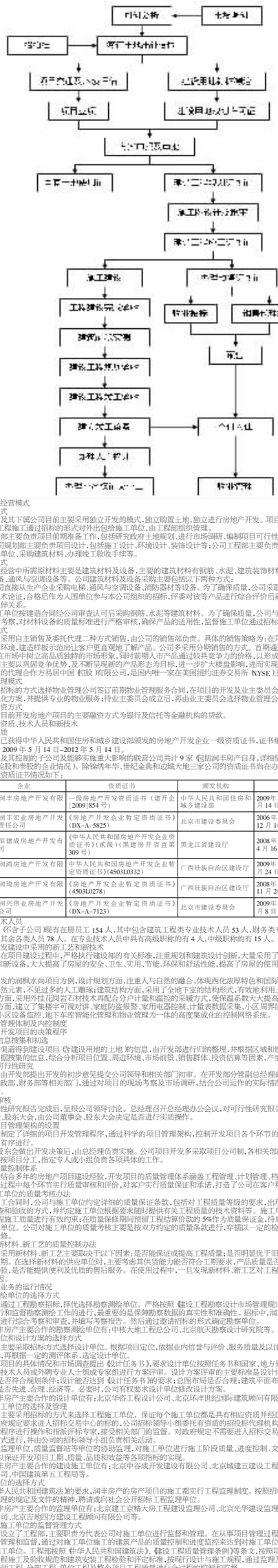
投资性房地产增值原因：本次对于投资性房地产的评估是基于投资产生的净收益折现计算出的评估值，而企业账面值核算的只是企业建设成本，致使评估增值。

车辆评估增值原因：由于企业车辆计提折旧年限与评估确定的综合成新率的标准不同造成评估增值。

电子设备减值原因：电子设备市场价格变化较大。

三、润丰房产的经营情况

(一)业务流程公司房地产开发业务的简要流程如图：



(二)主要经营模式

1、业务模式

润丰房产及其下属公司目前主要采用独立开发的模式，独立购置土地，独立进行房地产开发。项目规划、设计、销售、管理由公司负责，项目工程施工通过招标的形式对外出包给施工单位，由工程部组织管理。

公司开发部主要负责项目前期准备工作，包括研究政府土地规划、进行市场调研、编制项目可行性分析报告、办理政府部门相关许可等；公司规划部主要负责项目设计，包括施工设计、环境设计、装饰设计等；公司工程部主要负责项目施工管理，包括选择施工单位和监理单位、采购建筑材料、办理竣工验收手续等。

2、采购模式

润丰房产经营中所需原材料主要是建筑材料及设备，主要的建筑材料有钢筋、水泥、建筑装饰材料、园林绿化材料等；设备有电梯、消防设备、通风与空调设备等。公司建筑材料及设备采购主要包括以下两种方式：

①自公司直接从生产企业采购电梯、通风与空调设备、消防器材等设备。为了确保质量，公司采取准入制度，专家组对生产厂家产品进行技术论证，合格后作为入围单位参与本公司组织的招标，评委对该等产品进行综合评价后确定具体厂家，签订协议，建立战略合作伙伴关系。

②由施工单位按建造合同经公司审查认可后采购钢筋、水泥等建筑材料。为了确保质量，公司与施工单位、监理单位三方共同对厂家进行考察，对材料设备的质量标准进行严格审核，确保产品的适用性，监督施工单位通过招标方式确定具体产品。

3、销售模式

润丰房产采用自主销售及委托代理二种方式销售，由公司的销售部负责。其中的销售策略为：在项目现场建造独立卖场来营造良好的销售环境，建造样板示范房让客户更直观地了解产品。公司多采用分期销售的方式。首期通过推广树立良好的市场口碑及品牌形象，在市场中树立高品质独特的市场形象，同时前期人市产品通过较具竞争力的价格，以形成市场效应、聚集人气为主要目标；中、后期主要以巩固竞争优势，及不断呈现新的产品形态为目标，进一步扩大楼盘影响，进而实现持续销售。

公司选择的代理合作方易居中国(纽交所代码:EDU)，是国内唯一家在美国纽约证券交易所(NYSE)上市的销售代理公司。

4、物业管理模式

公司通过招标的方式选择物业管理公司签订前期物业管理服务合同，在项目的开发及业主委员会成立之前，物业公司对所开发物业提出优化方案，并提供专业的物业服务；待业主委员会成立后，再由业主委员会选择物业管理公司进行管理。

5、主要融资方式

润丰房产目前开发房地产项目的主要融资方式为银行及信托等金融机构的贷款。

(三)开发资质、技术人员和新技术

1、开发资质

润丰房产已获得中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书，证书编号为建开企(2009)854号，证书有效期为2009年5月14日-2012年5月14日。

润丰房产及其控制的子公司及能够实施重大影响的联营公司共计9家(包括润丰房产自身，详细情况见本节\一、润丰房产总体情况\(四)控股和参股的企业情况)。除锦绣年华、世纪金典和边城大地三家公司的资质证书尚在办理过外，其余各公司的持有的房地产开发资质证书情况如下：

企业	资质证书	颁发机构	有效期
北京润丰房地产开发有限公司	《一级房地产开发资质证书(建开企[2009]854号)》	中华人民共和国住房和城乡建设部	2009年5月14日-2012年5月14日
北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(DX-A-5825)	北京市建设委员会	2006年9月28日-2009年12月14日
哈尔滨建成房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(贰级)(黑建房开省直第309号)	黑龙江省建设厅	2008年4月16日-2011年4月16日
桂林润鸿房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书(4503L0332)	广西壮族自治区建设厅	2009年5月24日-2010年5月24日
桂林润境房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(4503L0278)	广西壮族自治区建设厅	2008年11月24日-2009年11月24日
北京润兴伟业房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》(DX-A-7123)	北京市建设委员会	2009年1月9日-2010年1月8日

2、专业技术人员

润丰房产(不含子公司)现有在册员工154人，其中包含建筑工程类专业技术人员53人，财务类专业人员11人，企业管理专业人员12人，其余各类人员78人。在专业技术人员中具有高级职称的有4人，中级职称的有15人。

3、公司开发建设中采用的新工艺和新技术

润丰房产在项目建设过程中，严格执行建设部的有关标准，注重规划和建筑设计创新，大量采用了先进成熟的住宅新技术、新工艺、新材料和新设备，大大提高了房屋的安全、卫生、实用、节能、环保和舒适性能，提高了房屋的使用和工程质量，大大改善了居住质量。

以公司开发的润枫水尚项目为例，设计规划方面，注重人与自然的融合，体现西化波厚特色和国际化街区式风格，园林设计上也大量运用自然元素，不见过多的人工雕琢；建筑结构方面，采用了金地下室的结构形式，有效地利用土地资源并真正做到人车分流；节能环保方面，采用外挂花岗岩石材技术再配合分户计量和温控的采暖方式，使保温系数大大提高，在公共区域大量使用节能灯具；智能化方面，建立了集楼宇可视对讲、家庭防盗报警、家用电器控制、计量表数据采集、小区周界防越报警、保安巡更管理、小区电视监控、小区设备监控、地下车库智能化管理和物业管理为一体的高度集成化的控制网络系统。

(四)投资管理体制及内控制度

1、房地产开发项目的决策程序

①项目信息搜集和初选

通过各类渠道得到建设项目信息(建设地理的土地)的信息，由开发部进行归纳整理，并根据区域和性质分类备案。

开发部根据搜集的信息，综合分析项目位置、周边环境、市场前景、销售群体、投资估算等因素，产生初选项目。

②项目可行性研究

初选项目由开发部提出开发的初步意见提交公司领导和相关部门初审。在开发部分管副总经理的主持下，开发部会同规划部、工程部、行政部、财务部等相关部门，通过对项目的现场考察及市场调研，结合公司运作的实际情况，进行可行性论证，出具可行性研究报告。

③项目审核

项目可行性研究报告完成后，呈报公司领导讨论。总经理召开总经理办公会议，对可行性研究报告进行分析，确定具体方案，并上报董事会、股东大会，由公司董事会、股东大会决定是否进行实质操作。

2、开发项目管理策略及流程

润丰房产制定了详细的项目开发管理程序，通过科学的项目管理策略，控制开发项目各个环节的衔接以及相关部门的配合，确保项目开发有序进行。

董事会、股东会就出开发决策后，由总经理负责实施。公司项目开发多采取项目公司制，各相关部门配合项目公司实施该项目开发。各部门按项目分工，指定专人或小组负责各项具体的工作。

3、公司质量控制体系

润丰房产结合多年的房地产项目建设经验，开发项目的质量管理体系涵盖工程管理、计划管理、档案管理等各个环节。通过对整个开发建设过程中每个环节实行质量审核和评价，对客户实行质量保证和承诺，打造了公司在客户和行业中的信誉度。

①对施工单位的质量考核办法

在签订施工合同时，公司与施工单位约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求，出现质量不符和质量争议时的解决方法，检查和验收的方式，并约定施工单位根据要求随时提供有关工程质量的技术资料等。施工单位中标后向公司提供履约担保，对其工程施工质量进行有效约束；在质量保证条款响应预留工程结算价款的5%作为质量保证金，待质量保证期内不发生质量问题再退还施工单位。公司对施工单位的质量考核主要是按双方约定的质量条款进行，穿插以一定的检查，发现质量问题随时要求进行返工和重修。

②采用新材料、新工艺的质量控制办法

公司是否采用新材料、新工艺主要取决于以下因素：是否能保证或提高工程质量；是否明显优于旧材料或旧工艺；是否能节约成本或缩短工期。在选择新材料的供应单位时，主要考虑其供货能力能否符合工期要求，产品质量是否符合国家标准，是否具有大型工程实践经验，是否能提供便利及优质的售后服务。在使用过程中，一旦发现新材料、新工艺对工程有不良影响，必须立即停止使用，查实原因。

(五)具体业务的运行情况

1、勘察测绘单位的选择方式

润丰房产通过工程勘察招标，择优选择勘察测绘单位。严格按照《建设工程勘察设计市场管理规定》和《建设工程勘察设计管理条例》等执行和监督勘察测绘工作的进行，最重要的是保障勘察数据的真实性和准确性。招标中，润丰房产会选择若干家资信良好的勘察单位进行综合考察和审查，并填写考察报告。然后通过邀请招标的形式确定勘察单位。

目前，润丰房产主要合作的勘察测绘单位有：中核大地工程总公司、北京航天勘察设计研究院等。

2、设计单位和设计方案的选择方式

润丰房产主要采取招标方式选择设计单位。根据项目定位，依据业内信誉与评价、服务质量及以往合作经验，选择合适的候选单位进行招标，再根据一定的测评体系，选定设计单位。

公司根据项目的具体情况和市场调查提出《设计任务书》，要求设计单位按照任务书和国家、地方规范以及规定进行设计。公司组织目身的技术人员或外聘专业人士组成专家组进行方案评审。设计方案评审的主要标准是设计依据是否符合规定，各项设计、经济指标是否符合规划条件；设计能否达到《设计任务书》的要求；总图布局是否合理；建筑平面布置、外立面是否满足功能需要；结构选型是否先进、合理、经济等。必要时，公司有权要求设计单位修改设计方案。

目前，润丰房产主要合作的设计单位有：北京华咨工程设计公司、北京环津世纪国际建筑顾问有限公司等。

3、建筑施工单位的选择及管理

润丰房产主要采用招标的方式来选择工程施工单位，保证每个施工单位都是具有相应资质并经国家建设主管部门认可注册的单位。对政府规定要求进入招标交易中心的标的，公司招标领导小组委托有资质的招投标代理机构组织招标工作，并严格根据招标法规定的程序进行操作和指派评标专家，接受相关部门的监督。对政府规定不需要进入招标交易中心的标的，采用邀请招标或议标两种方式进行，并由公司的招标领导小组负责相关活动。

公司通过监理单位、质量监督站等单位的协助监理，对施工单位进行施工阶段质量、进度控制、文明施工、安全生产等方面的管理和监督，以保证开发项目工期、质量、品质和效益等各项指标的实现。

目前，润丰房产主要合作的建设施工单位有：北京中谷成开发建设有限公司、北京城建五建设工程有限公司、河北省曲阳县第六建筑工程公司、中国建筑第五工程局等。

4、监理单位的选择方式

根据《中华人民共和国建筑法》的要求，润丰房产的房产项目的施工都实行工程监理制度。按照招标法及建设部及地方有关建设工程委托监理的规定及文件精神，聘请或向社会公开招标工程监理单位。

目前，润丰房产主要合作的监理单位有：北京建工京精大房工程建设监理公司、北京光华建设监理有限公司、北京照普博伦工程管理有限公司、北京吉地四方建设工程顾问有限公司等。

5、对建筑施工单位的监督管理方式

润丰房产设立了工程部，主要职责为代表公司对施工单位进行监督和管理。在从事项目管理过程中，工程部检查督促监理对施工单位进行管理和监督，通过对施工单位施工的建筑产品的质量控制和进度监控来达到对施工单位的管理和监督，必要时亲自检查和督促施工单位。工程部按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等条文，按照项目施工合同和施工图纸，按照《行建筑工程施工及验收规范和建筑安装工程检验和评定标准，按照行设计与施工规程，通过监理及与监理一道对项目工程从工序质量到分项工程、分部工程、单位工程及整个项目工程质量进行全过程的控制和监督。

(六)房地产开发项目情况

截至本报告书摘要签署之日，润丰房产及其控股子公司已完工、在建及拟开发的项目如下表：

项目名称	占地面积(平方米)	建筑面积或规划面积(平方米)	类别	开发进度
润枫德尚	16,842.54	121,123.03	住宅	已完工
润枫水尚	121,959.60	410,228.00	住宅、商业	已完工
晨光家园(润枫嘉尚)	10,508.40	43,735.00	商业	在建
大兴旧宫	58,921.00	123,734.00	住宅	拟建

1、润枫德尚"项目

①项目基本情况

润枫德尚"项目总占地面积1.68万平方米，建设用地规划为住宅。其地理位置位于北京市朝阳区清华东路安立花园北侧，安立路东侧，距奥运村仅800米，住宅及配套设施总建筑面积12.11万平方米。

②项目主要指标

指标	润枫德尚
总占地面积	16.842.54平方米
总建筑面积	121.123.03平方米
其中：	
地上总建筑面积	96,223.03平方米
地下总建筑面积	24,900平方米
其中：	
住宅楼面积	87,223.93平方米
配套公建面积	33,900平方米
容积率	5.71
绿地率	30%
建筑物高度	75.05米

③土地取得和资格文件

润丰房产于2003年7月以协议出让方式取得润枫德尚项目全部用地开发权，办理了土地有偿使用手续并付清地价，依法取得该土地使用权。

本项目取得了房地产开发所需的所有资格文件，主要包括：

序号	文件名称	文件编号	批复机关
1	关于开发建设润丰花园项目的批复	京计投资字[2001]1609号	北京市发展计划委员会、北京市建设委员会
2	国有土地使用权出让合同及补充协议	京地出[合]字(2002)第393号 京 地出[合]字(2002)第394号	北京市国土资源和房