

北京首创股份有限公司拟转让北京市绿化隔离地区基础
设施开发建设有限公司股权项目
资产评估报告

中威正信评报字(2014)第1074号

中威正信(北京)资产评估有限公司

2014年10月10日



目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
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概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
报告附件目录	26

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。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2014年10月10日



北京首创股份有限公司拟转让北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司股权项目

资产评估报告摘要

中威正信评报字（2014）第 1074 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受北京首创股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司股东权益在 2014 年 4 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。

一、评估目的：根据北京首创股份有限公司拟转让北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司股权这一经济行为之需要，对所涉及的北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司股东权益进行评估，提供该股东权益截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司于评估基准日的股东权益。

三、评估范围：本次评估范围为北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司评估基准日经审计后的全部资产及负债，账面总资产 498,938.79 万元，总负债 438,558.63 万元，净资产 60,380.16 万元。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2014 年 4 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法

七、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，绿基公司于评估基准日 2014 年 4 月 30 日整

体资产评估结论如下：

总资产账面价值为 498,938.79 万元，评估价值 528,586.20 万元，增值额为 29,647.41 万元，增值率为 5.94%；总负债账面价值为 438,558.63 万元，评估价值为 438,558.63 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 60,380.16 万元，评估价值为 90,027.57 万元，增值额为 29,647.41 万元，增值率为 49.10%。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	474,189.08	474,189.08	0.00	0.00
非流动资产	24,749.71	54,397.12	29,647.41	119.79
长期股权投资	23,400.46	47,613.96	24,213.50	103.47
投资性房地产	1,071.72	6,448.00	5,376.28	501.65
固定资产	72.99	130.62	57.63	78.96
长期待摊费用	204.54	204.54	0.00	0.00
资产总计	498,938.79	528,586.20	29,647.41	5.94
流动负债	224,316.28	224,316.28	0.00	0.00
非流动负债	214,242.35	214,242.35	0.00	0.00
负债合计	438,558.63	438,558.63	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	60,380.16	90,027.57	29,647.41	49.10

北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司 100% 股东权益价值为 90,027.57 万元，北京首创股份有限公司持有北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司 51.28% 的股东权益价值为 46,166.14 万元。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2014 年 4 月 30 日起，至 2015 年 4 月 29 日止。

本评估项目的报告日为 2014 年 10 月 10 日。

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，并关注特别事项说明。

北京首创股份有限公司拟转让北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司股权项目

资产评估报告

中威正信评报字（2014）第 1074 号

北京首创股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司 100% 股东权益在 2014 年 4 月 30 日所表现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概况

（一）委托方概况

1. 委托方概况：

公司名称：北京首创股份有限公司

住所：北京市海淀区双榆树知春路 76 号翠宫饭店写字楼 15 层

注册资本：220000 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：刘晓光

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：公用基础设施的投资及投资管理；高科技产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；销售自行开发后的产品；房地产项目开发，销售商品房；物业管理；投资咨询；销售百货、五金交电、副食品、包装食品、饮料、家具、工艺美术品；住宿、中餐、西餐，零售酒、进口卷烟、国产卷烟、雪茄烟，美容美发（仅限新大都饭店经营）；零售烟（仅限新大都商品部经营）。

历史沿革：1999 年 8 月 31 日，经北京市人民政府《关于同意设立北京首创股份有限公司的通知》（京政函[1999]105 号）文件批准，首创集团作为主发起人，联合北京市国有资产经营公司、北京市综合投资公司、北京旅游集团有限责任公司、北京国际电力开发投资公司四家企业，发起设立了北京首创股份有限公司。经中国证监会证监发行字[2000]27 号文批准，公司向社会公众发行人民币普通股 30,000 万股，于 2000 年 4 月 27

日在上交所挂牌交易。

2005年5月18日，经公司2004年度股东大会审议通过，公司以2004年12月31日总股本110,000万股为基数，用资本公积金向全体股东每10股转增10股，总股本增至220,000万股。

2006年4月10日，经公司召开的关于股权分置改革的股东大会审议通过，公司实施了流通股股东每持有10股流通股获得非流通股股东支付的3股股份及1份权证的股权分置改革方案。股权分置改革方案实施后，公司总股本仍为220,000万股。

截至2013年12月31日，公司总资产从2000年的50.12亿元增加到243.27亿元，净资产从38.64亿元增加到98.40亿元。同时，公司上市以来，始终以股东利益为先，努力为股东创造最大价值，坚持高额分红回报股东。公司累计分红派现金额已达415,690万元，已超过通过资本市场的融资金额267,097万元；截至2013年12月31日，公司拥有全资及控股子公司33家。截至2013年12月31日，发行人总部及下属控股公司在岗员工总数为6,515人。公司的水务投资、工程项目分布于全国16个省、市、自治区，共计40个城市，拥有约1500万吨/日的水处理能力，服务人口超过3000万人。

（二）被评估单位概况

1. 被评估单位概况

名称：北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司

简称：绿基公司

住 所：北京市朝阳区北三环东路8号静安中心七层

注册资本： 39000万元

经济性质： 其他有限责任公司

法定代表人： 冯春勤

经营范围：一般经营项目：市政基础设施建设；土地一级开发；房地产开发；销售商品房。

2. 企业性质、企业历史沿革。

2001年12月27日，根据北京市人民政府“京政会[2001]136号”会议纪要、北京市重大工程建设领导小组办公室“京重办[2001]10号”文的要求成立了北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司（以下简称“绿基公司”）。公司注册资本金39000万元，由首创股份（出资2亿）、北京宝嘉恒基础设施投资有限公司（出资0.5亿）、海淀区国有资产投资经营公司（出资0.5亿）、丰台区综合投资公司（出资0.3亿）、北京建工集团有限责任公司（出资0.3亿）、北京城乡建设集团有限公司（出资0.1亿）、北京首都中威正信（北京）资产评估有限公司

农业集团有限公司（出资 0.1 亿）、北京市郊区旅游实业开发公司（出资 500 万）、北京市公联公路联络线公司（出资 500 万）等九家股东单位共同出资，首创股份公司控股 51.28%。

绿基公司的任务是根据 2001 年市规划委、市规划局编制的《北京市绿化隔离地区市政工程规划项目综合方案》，负责建设绿化隔离地区的道路及雨污水工程，投资估算 30 亿元。2004 年，市发改委委托市工程咨询公司做了专题调研，在绿隔地区中执行京总指发【2002】12 号文和【2002】20 号文政策的 57 个新村中，绿基公司承担 37 个新村需建设道路总长 204 公里（含管线及拆改费用），投资估算 46 亿元。

绿基公司按照市政府的“政府支持，市场化运作，企业化经营”的方针，负责完成绿化隔离地区由市政府统一安排市政工程基础设施（道路、雨污水）建设任务，同时组织协调各专业管线公司与道路工程统一规划、同步实施、同期交付使用。

市政府确定绿基公司承担的 30 亿元大市政工程资金筹措方案为：一是市政府直接投资 4.5 亿元，分 3 年投入，每年投资 1.5 亿元；二是政府政策性投入，在绿隔地区新村建设中按 1:0.5 比例开发建设的商品房土地出让金的一半，预计可筹集资金 7 亿元左右；三是由规划部门在绿化隔离地区中可划定的 32 块共 243 公顷剩余建设用地，由市政府授权委托绿基公司进行土地一级开发，用开发收益弥补市政投资的资金缺口（京总指发[2002]11 号文确定）

目前，绿基公司现有职工 53 人，其中，拥有高级职称 11 人，中级职称 28 人。公司下设七部一室，分别是规划计划部、工程管理部、合同预算部、开发一部、开发二部、项目部、财务部和办公室。

截止到 2013 年底，已开工建设道路（含雨污水管线）72 条，铁路箱涵 1 座，桥梁 3 座，总长度 78.4 公里，铺设各类市政管线 451.3 公里，累计投资 21.3 亿元，其中公司累计投资 14.4 亿元，已完成付款 10.4 亿元。带动配套专业管线建设 451 公里，投资约 6.9 亿元。目前已有 50 条道路交付使用，带动了绿隔地区 20 万人农民搬迁上楼，解决了 628 万平方米农民新村的能源、交通问题。在绿隔地区大市政统建的新村中消除了“鬼楼”问题，使朝阳、丰台、海淀区如来广营乡、三间房乡、卢沟桥乡、花乡等的市政设施焕然一新，得到了极大改善。使绿隔地区基础设施建设严重滞后于新村建设的被动局面已基本扭转，有力地支持了绿隔地区新村建设及绿化任务的实施，有效地推动了地区经济的发展。

至 2013 年底，累计完成 17 个地块的一级开发，其中，朝阳区 3 个（来广营、常营、豆各庄），海淀区 2 个（马坊、靛厂），丰台区 12 个地块（张仪村、西局、大井、小井、郭庄子、六里桥、黄土岗、小屯、小屯 A、六圈 A、六圈 B、高立庄）。总用地 140 公顷，

规划面积 297 万平米。累计完成开发投资 10.3 亿元(不包含大瓦窑项目的投资 7.6 亿元), 收回土地一级开发收入 21.4 亿元。土地一级开发极大地改善了绿隔地区的面貌, 腾出了土地, 实现了绿化, 改善了环境, 提升了土地价值, 优化了土地利用, 产生了极大的社会效益、经济效益和生态效益。

股权结构如下:

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
合计	<u>390,000,000.00</u>	100.00			<u>390,000,000.00</u>	100.00
北京首创股份有限公司	200,000,000.00	51.28			200,000,000.00	51.28
北京宝嘉恒基础设施投资公司	50,000,000.00	12.82			50,000,000.00	12.82
北京市海淀区国有资产投资经营公司	50,000,000.00	12.82			50,000,000.00	12.82
北京市丰台区综合投资公司	30,000,000.00	7.69			30,000,000.00	7.69
北京建工集团有限责任公司	30,000,000.00	7.69			30,000,000.00	7.69
北京城乡建设集团有限责任公司	10,000,000.00	2.57			10,000,000.00	2.57
北京首都农业集团有限公司	10,000,000.00	2.57			10,000,000.00	2.57
北京市郊区旅游实业开发公司	5,000,000.00	1.28			5,000,000.00	1.28
北京市公联公路联络线有限公司	5,000,000.00	1.28			5,000,000.00	1.28

截止 2013 年底, 绿基公司累计实现利润总额 56386 万元, 税后利润 48108 万元。累计向股东分配利润 32370 万元(其中, 2003-2007 年度, 每年分配 5%共 25%, 2008-2012 年度每年分配 10%共 50%, 2013 年度分配 8%), 累计分配率达到股东投资额的 83%。实现了公司的国有资产保值增值。

近三年一期财务状况表

金额单位: 万元

序号	项目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 4 月 30 日
1	流动资产	448804.50	470603.62	473611.13	474189.08

2	非流动资产	6684.63	6640.72	16722.13	24,749.71
3	长期股权投资	5400.04	5400.04	15400.04	23,400.46
4	投资性房地产	1113.15	1095.39	1077.64	1,071.72
5	固定资产	106.76	90.55	80.13	72.99
6	在建工程	0.00	0.00	1195386	0.00
7	长期待摊费用	64.68	54.73	44.77	204.54
8	资产总计	455489.13	477244.34	490333.26	498938.79
9	流动负债	139129.07	135095.29	148335.98	224316.28
10	非流动负债	271116.79	287846.22	286333.63	214242.35
11	负债总计	410245.87	422941.52	434669.61	438558.63
12	净资产	45243.27	54302.82	55663.65	60380.16

近三年一期经营成果表

金额单位：万元

序号	项目	2011年	2012年	2013年	2014年1-4月
1	营业收入	74.25	25.85	9654.20	35.31
2	营业成本	39.92	27.71	6233.57	9.24
3	营业税金及附加	4.01	1.45	323.13	1.98
5	管理费用	1386.24	1763.96	1571.77	764.13
7	财务费用	-3526.40	-3934.87	-2748.36	-3025.29
8	投资收益				1795.58
8	营业利润	2170.49	14037.19	6360.19	4080.84
9	利润总额	1967.91	14037.17	6360.40	4080.84
10	所得税	536.80	594.23	1099.57	570.99
11	净利润	1431.11	13442.94	5260.83	3509.85

上述 2011 年、2012 年和 2013 年财务报表已经北京高商万达会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告，评估基准日数据摘自致利安达会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告。

4. 主要的会计政策

财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率%
营业税	应税收入	3-5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

(三) 委托方与被评估单位关系

委托方首创股份与被评估单位绿基公司是母子公司关系。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估目的涉及的其他评估报告使用者分别为首创股份的上级主管单位、北京市国资委以及国家法律法规明确的其他评估报告使用者，除此之外，本报告不得被任何其他方使用或依赖。

二、评估目的

根据首创股份 2014 年第十一次董事会会议决议，首创股份拟转让所持有北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司的全部股权。

本次评估目的是通过对绿基公司进行整体评估，在此基础上对绿基公司的 100% 股东权益（净资产）在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为首创股份拟转让所持绿基公司的股权的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绿基公司 100% 股东权益。

本次评估范围为绿基公司评估基准日经审计后的全部资产及负债，账面总资产 498,938.79 万元，总负债 438,558.63 万元，净资产 60,380.16 万元。

具体如下表：

评估范围表

金额单位：人民币万元

资产（负债）类型	账面金额
流动资产	474,189.08
非流动资产	24,749.71
长期股权投资	23,400.46
投资性房地产	1,071.72
固定资产	72.99
长期待摊费用	204.54
资产总计	498,938.79
流动负债	224,316.28
非流动负债	214,242.35
负债总计	438,558.63
净资产	60,380.16

本次评估范围内的投资性房地产权属：

序号	权证编号	建筑物名称	来源	结构
1	京房权证崇字第 015444 号	北京市崇文区西革新里 60 号	外购	框架
2	京房权证崇字第 015445 号	北京市崇文区西革新里 61 号	外购	框架
3	京房权证崇字第 015446 号	北京市崇文区西革新里 62 号	外购	框架
4	京房权证崇字第 015447 号	北京市崇文区西革新里 63 号	外购	框架
5	京房权证崇字第 015448 号	北京市崇文区西革新里 64 号	外购	框架
6	京房权证崇字第 015449 号	北京市崇文区西革新里 65 号	外购	框架
7	京房权证崇字第 015450 号	北京市崇文区西革新里 66 号	外购	框架
8	京房权证崇字第 015451 号	北京市崇文区西革新里 67 号	外购	框架
9	京房权证崇字第 015452 号	北京市崇文区西革新里 68 号	外购	框架
10	京房权证崇字第 015453 号	北京市崇文区西革新里 69 号	外购	框架
11	京房权证崇字第 015454 号	北京市崇文区西革新里 70 号	外购	框架
12	京房权证崇字第 015455 号	北京市崇文区西革新里 71 号	外购	框架
13	京房权证崇字第 015456 号	北京市崇文区西革新里 72 号	外购	框架
14	京房权证崇字第 015457 号	北京市崇文区西革新里 73 号	外购	框架
15	京房权证崇字第 015458 号	北京市崇文区西革新里 74 号	外购	框架
16	京房权证崇字第 015459 号	北京市崇文区西革新里 75 号	外购	框架
17	京房权证崇字第 015460 号	北京市崇文区西革新里 76 号	外购	框架
18	京房权证崇字第 015461 号	北京市崇文区西革新里 77 号	外购	框架
19	京房权证崇字第 015462 号	北京市崇文区西革新里 78 号	外购	框架
20	京房权证崇字第 015463 号	北京市崇文区西革新里 79 号	外购	框架
21	京房权证崇字第 015464 号	北京市崇文区西革新里 80 号	外购	框架
22	京房权证崇字第 015465 号	北京市崇文区西革新里 81 号	外购	框架

23	京房权证崇字第 015466 号	北京市崇文区西革新里 82 号	外购	框架
24	京房权证崇字第 015467 号	北京市崇文区西革新里 83 号	外购	框架
25	京房权证崇字第 015468 号	北京市崇文区西革新里 84 号	外购	框架
26	京房权证崇字第 015469 号	北京市崇文区西革新里 85 号	外购	框架
27	京房权证崇字第 015470 号	北京市崇文区西革新里 86 号	外购	框架
28	京房权证崇字第 015471 号	北京市崇文区西革新里 87 号	外购	框架
29	京房权证崇字第 015472 号	北京市崇文区西革新里 88 号	外购	框架
30	京房权证崇字第 015473 号	北京市崇文区西革新里 89 号	外购	框架
31	京房权证崇字第 015474 号	北京市崇文区西革新里 90 号	外购	框架

主要资产（存货、投资性房地产）的概况

（1）存货：存货主要为在开发的级土地和道路项目，另有少量在原材料。截止到 2014 年 4 月 30 日，绿基公司共完成 81 个项目的招标，其中已完工程 57 个（与中标的施工方完成工程结算的 48 个），24 个项目在施。81 个工程项目的造价为 104744 万元。

（2）投资性房地产：纳入本次评估范围的投资性房地产类资产为北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司对外出租的房地产，位于东城区西革新里 60 号，总建筑面积 2016.23 平方米，账面原值 11,836,624.30 元，账面净值 10,717,215.45 元。（详见评估说明）

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。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。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日是 2014 年 4 月 30 日；
2. 评估基准日是委托方根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
3. 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、《关于北京首创股份有限公司转让绿基公司 51.28%股权的决议》（2014 年第十一次董事会会议）；
- 2、《北京绿化隔离地区基础设施开发建设公司股东会决议》（2014）绿股字第 002 号；
- 3、与北京首创股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日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）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号，2005 年）；
10. 北京市人民政府《关于加快本市绿化隔离地区建设的意见》（京政[2000]12 号）；
11. 北京市人民政府《关于加快本市绿化隔离地区建设的暂行办法》（京政办发[2000]20 号）；
12. 北京市绿化隔离地区建设总指挥部、北京市财政局、北京市商业银行、北京市农村信用合作社联社《关于本市绿化隔离地区旧村改造和新农村建设申请银行贷款及财政贴息政策具体实施意见》（京总指发[2001]4 号、京财农[2001]635 号）；
13. 北京市绿化隔离地区建设总指挥部《关于加快本市绿化隔离地区旧村改造和新农村建设的实施意见》（京政办发[2001]31 号）；
14. 首都绿化办《关于实施北京市绿化隔离地区绿地系统总体规划意见》（京政办发[2001]53 号）；
15. 北京市国土资源和房屋管理局《关于办理绿化隔离地区新农村建设房屋权属登记的通知》（京国土房管权[2001]1073 号）；
16. 市绿隔总指挥部、市计委、市财政局、市国土和房屋管理局联合颁布了《关于印发本市绿化隔离地区新农村建设中办理土地征用及使用和土地出让金返还手续有关问题的通知》（京总指发 2001[18]号）；
17. 北京市国土房管局《北京市绿化隔离地区土地置换管理办法》（京政办发[2001]97 号）；
18. 北京市绿化总指挥部、市规委、市计委、市国土房管局《关于统一安排本市绿化隔离地区范围内剩余建设用地的通知》（京总指发[2002]11 号）；
19. 北京市绿化总指挥部、市规委、市计委、市国土房管局联合颁布了《关于本市绿化隔离地区剩余建设用地土地一级开发工作的实施意见》（京总指发[2003]5 号）；

20. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发[2008]5号）；
21. 《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)；
22. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权〔2013〕64号)；
23. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

1. 资产评估准则——基本准则；
2. 资产评估职业道德准则——基本准则；
3. 资产评估准则——评估报告；
4. 资产评估准则——评估程序；
5. 资产评估准则——业务约定书；
6. 资产评估准则——工作底稿；
7. 资产评估准则——机器设备；
8. 资产评估准则——不动产；
9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
10. 资产评估准则——企业价值；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》（2009年7月1日起施行）；

（四）权属依据

1. 绿基公司的营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 绿基公司的车辆行驶证；
3. 绿基公司的房屋产权证、土地使用权证；
4. 绿基公司的重要设备购买合同、发票；
5. 绿基公司的其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第294号, 2000年10月22日)；
2. 《2009年中华人民共和国进出口税则》(国务院关税税则委员会)；
3. 《中国人民银行贷款利率表》(2012年7月6日起执行)；

4. 中关村在线;
5. 《(2006-2007)版资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社),
6. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
7. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
8. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
9. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
10. wind 资讯资本终端;
11. 其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 绿基公司提供的评估基准日资产清查评估明细表;
2. 绿基公司提交的财务会计经营资料及专项审计报告;
3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料;
4. 统计部门资料;
5. 设备询价的相关网站或图书。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种评估方法的实用性,恰当选择一种或者多种资产评估方法。

根据北京市绿化隔离地区建设总指挥部颁布的京总指发[2002]11号文件规定,在确保绿化隔离地区规划绿地和新村建设(含农民自住房及其按规定比例配套开发建设的商品房)等用地后,绿化隔离地区规划范围内的剩余建设用地,原则上由市政府统一征用,统一实施土地一级开发建设,所获收益用于绿化隔离地区新村大市政配套设施建设。同时 11 号文列明了剩余建设用地详细地块名录,涉及朝阳、海淀、丰台三区共计 32 宗地块。

绿基公司类似全额拨款的政府事业单位,账面实现的利润必须用于绿化隔离地区的市政配套设施建设,利润不能分配,公司股东不能享有。绿基公司主业没有可供分配的利润,绿基公司以前可供分配的利润主要来自投资收益(子公司销售房屋形成的)。子公司留下少部分物业对外出租,改为投资性物业,使绿基公司账面能持续产生少量的利润。子公司的价值已通过收益法股价体现。因此绿基公司作为一个不完全市场化、企业的公司,不能采用收益法,也不能用市场法评估企业的整体价值。

鉴于绿基公司特殊的经营特点,本次评估采用资产基础法。

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。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估企业以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

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。评估中在假设绿基公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对绿基公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1. 货币资金的评估

绿基公司的货币资金为现金、银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

2. 债权性资产的评估

绿基公司的债权性资产包括应收账款、预付账款和其他应收款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

（二）存货的评估

存货分为开发项目-一级土地开发和在开发项目-道路开发的开发成本。对于开发项目首先我们搜集开发项目的相关合同、协议和政府相关职能部门的批准文件等资料，另外，

选出代表性开发项目进行现场勘查，并对财务记录及各个工程部门的相关执行人员进行讯问和了解。尤其对财务部门的各工程开发项目的历史明细帐目进行详细核查分析，绿基公司的主业是绿化隔离地区的道路、管网建设，委托人是北京市政府，建设完成后进行竣工决算，实物资产移交给政府，政府按照实际发生的工程支出回购，按照政策规定没有利润。因此不能重估，只能评估按照核实分析后的账面值确定评估值。

（三）长期股权投资

本次评估对长期股权单位的 100%权益采用资产基础法及收益法进行评估，然后乘以绿基公司所持的股权比例，确定该项长期股权投资的评估值。其中有两家被评估单位净资产评估值小于 0，根据《公司法》股东有限责任原则，两家长期投资评估值为零值。

（四）固定资产的评估

委估的固定资产为投资性房地产和办公设备及车辆。

投资性房地产

委估房地产于评估基准日时处于出租状态，可采用收益法测算房地产价值。但目前北京市房地产市场存在倒挂现象，房地产租金水平低于其市场价值，且委估房地产均为一年一签，未来出租情况及租金价格水平预测容易偏离市场，因此本次评估不采用收益法测算。

委估房地产位于革新南路，周边地区住宅房地产市场活跃，可参考案例较多，且可选案例与委估房地产相邻，采用市场比较法可以更准确的测算房地产市场价值，因此采用市场比较法进行评估。

机器设备

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定以重置成本评估价值 = 重置价值 × 成新率

重置价值的确定：（1）运输车辆：运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置价值 = 车辆的市场价格 + 车辆购置税 + 其他相关费用

其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的 10%；其他相关费用包括车检费、牌照费等。

（2）电子设备以及不需安装的价值较低的机器设备：重置价值 = 购买价

成新率的确定：（1）一般设备及电子设备：在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

（2）运输车辆：采用综合确定成新率的方法：综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60% 其中：理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，

按孰低原则确定。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限

里程成新率 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) / 经济行驶里程

勘察成新率按现场勘察进行打分。

(五) 长期待摊费用的评估

对长期待摊费用资产核对总账、明细账、余额表，核实会计处理方法，摊销额及摊销余额的准确性、真实性，已核实无误的账面值确定评估值

(六) 负债的评估

负债为流动负债包括应付账款、预收账款、其他应付款及应付职工薪酬、应交税费、应付股利，专项应付款。

对应付账款，评估人员抽查了部分工程款合同和会计凭证，审查核实了评估基准日收到但尚未处理的所有发票，以及虽未收到发票，但已完工工程，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；对预收账款，评估人员抽查了相关销售合同和会计凭证，审查核实了评估基准日开出但尚未处理的所有发票，向财务及销售人员了解已销出但未开发票的业务，评估人员按企业会计制度规定确定销售收入和预收账款，以防止漏记销售收入和销售税金，对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。经核实，其他应付款债权人均确实存在，为正常发生的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

对应交税费：评估人员首先了解绿基公司适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核实，账务记录属实，按核实后的账面值确定评估值。

对应付股利：评估人员查阅了相关的利润分配相关文件，了解分配的原则、方法分配金额的真实性、准确性和完整性，经核实为评估基准日已下拨未用分配的利润部分。经核查以上应付股利分配属实，符合相关规定，应付股利的评估价值按核实后的账面余额确定。

对专项应付款：评估人员查阅了相关的募集、筹集资金和财政拨款的相关文件，了解其种类、发生日期、用途范围，核实其真实性、完整性，经核实为评估基准日已按规定募集的道路集资款和财政下拨的道路建设款以及土地出让金返还部分。经查绿基公司没有银行贷款，资金来源除了股本外，绝大部分的资金来源于政府拨款，在绿基公司专项应付款科目反映。政府拨付资金的来源是绿化隔离地区规划范围内的剩余建设用地开发所获收益用，即土地出让金返还。一旦政府启动项目结算，绿基公司的账务处理是：借：专项应

付款，贷：存货，因此相关资产、负债都只能按帐面值确认。

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- (一) 听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- (二) 与委托方签订资产评估业务约定书；
- (三) 编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- (四) 对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- (五) 对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- (六) 根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- (七) 进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- (八) 核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- (九) 收集、分析、预测未来收益相关资料；
- (十) 归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- (十一) 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- (十二) 整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

(一) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的；

(二) 资产持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态；

(三) 企业有限持续假设。即假设项目公司将目前拥有的土地开发完成后终止。

(四) 一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（五）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设绿基公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，绿基公司于评估基准日 2014 年 4 月 30 日整体资产评估结论如下：

总资产账面价值为 498,938.79 万元，评估价值 528,586.20 万元，增值额为 29,647.41 万元，增值率为 5.94%；总负债账面价值为 438,558.63 万元，评估价值为 438,558.63 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 60,380.16 万元，评估价值为 90,027.57 万元，增值额为 29,647.41 万元，增值率为 49.10%。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	474,189.08	474,189.08	0.00	0.00
非流动资产	24,749.71	54,397.12	29,647.41	119.79
长期股权投资	23,400.46	47,613.96	24,213.50	103.47
投资性房地产	1,071.72	6,448.00	5,376.28	501.65
固定资产	72.99	130.62	57.63	78.96
长期待摊费用	204.54	204.54	0.00	0.00
资产总计	498,938.79	528,586.20	29,647.41	5.94
流动负债	224,316.28	224,316.28	0.00	0.00
非流动负债	214,242.35	214,242.35	0.00	0.00
负债合计	438,558.63	438,558.63	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	60,380.16	90,027.57	29,647.41	49.10

北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司 100% 股东权益价值为 90,027.57 万元，北京首创股份有限公司持有北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司 51.28% 的股东权益价值为 46,166.14 万元。

十一、特别事项说明

（一）在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

（二）绿基公司利润的形成和分配

绿基公司的主营业务属于社会服务职能范畴，绿基公司作为北京市绿化隔离地区基础设施的建设单位，绿化隔离地区的市政基础设施建设业务的管理费率按《北京市基本建设财务管理规定》所规定的“建设单位管理费总额控制数费率表”执行，该项业务不形成公司利润；绿基公司所进行的土地一级开发业务，也是对由政府指定的土地进行一级开发，开发利润用于绿化隔离地区基础设施建设。土地开发业务虽有利润，但不形成公司股东可分配的利润。

绿基公司在以前年度曾经利用公司自有资金进行了三个商业地产项目的二级开发，获得了一些利润，绝大部分已经分配给股东。目前，公司无其他经营业务，公司利润的形成主要靠公司投资的北京长安兴业房地产开发有限公司的利润分红、公司持有的“依陶阁”

31 套房投资性房产的租金收入形成。另外，公司持有的绿化隔离地区市政建设资金结余也产生部分利息收入，在分担公司的部分管理费用后也形成部分利润供股东分配，但随着市政建设项目的推进，市政建设资金结余将会越来越少甚至没有，用利息收入分担管理费用的情况将不会是公司的常态。

绿基公司成立以来，已经累计向股东分配利润 32370 万元。这些利润的来源不包括绿基公司的土地一级开发形成的利润，也不包括市政建设资金结余按规定应计入财政资金结余的利息部分，该事项是摘自专项审计报告（利安达专字[2014]第 A3075 号）的相关披露内容。

（三）绿基公司已完工程结转、移交情况

截止到 2014 年 4 月 30 日，绿基公司共完成 81 个项目的招标，其中已完工程 57 个（与中标的施工方完成工程结算的 48 个），24 个项目在施。81 个工程项目的造价为 104744 万元。

由于绿化隔离地区的市政建设作为一个整体项目交由绿基公司承担，公司目前已完工程项目尚未取得相关部门核准进行结转并核减财政资金来源的手续和文件，因此已完工程未进行结转，所有支出均在开发成本中列示，在报表中以存货反映。已收到的财政拨款未进行核减，全部列示在“专项应付款”科目中。

关于建成道路的移交情况，在绿基公司成立之初，市政府专门就绿化隔离地区道路建设出台了相关政策，其中《北京市人民政府关于本市绿化隔离地区大市政建设有关问题的会议纪要》（京政会[2001]136 号）文件中规定“本市绿化隔离地区道路等市政基础设施建设占地，不改变土地性质。道路建成后由所在区负责养护管理”、《北京市绿化隔离地区建设总指挥部关于绿化隔离地区新村市政配套工程建设协调会议纪要》（京总指会[2002]6 号）文件中规定了“新村市政配套工程建成后，经质检部门验收合格，交由所在区负责养护管理，道路绿化工作由所在区、乡负责”的有关要求，市绿基公司正是按照市政府的这些要求，在投资建设的大市政道路工程中，不办理道路征地手续，不改变土地性质，工程通过竣工验收后向所在区市政管委进行移交，在移交过程中，不涉及道路养护费用问题。

随着市政道路的完工，先期完工的 6 条道路的养护管理权移交给了市政管理处，但相应资产产权未结转。后来建成的道路，绿基公司按照市政府文件精神向各区移交道路工程，但应接收的区相关部门提出由于道路未办理征地手续，产权归属不明申请不到养护费等原因，无法接受道路移交。因此，绿基公司的已经完工道路产权未进行移交。

（四）新城镇建设基金的募集与运用情况

北京首创新城镇建设投资基金（有限合伙）于 2013 年 2 月 1 日取得工商注册登记营业执照，根据有限合伙协议的规定，新城镇建设基金申请登记的总认缴出资为人民币 5 亿元，合伙人缴的出资，应根据普通合伙人的要求在合伙企业期限内缴清。截止到 2014 年 4 月 30 日，新城镇建设基金累计实缴出资为人民币 2 亿元，占已登记总认缴出资的 40%。其中，北京首创新城镇建设投资基金管理有限公司出资 400 万元，北京市工程咨询公司 4000 万元，北京首都创业集团有限公司 5600 万元，北京市绿化隔离地区基础设施开发建设有限公司出资 10000 万元。

新城镇建设基金的资金运用情况：1、用 8223.8 万元收购北京首创大河投资有限公司 80%的股权；2、出资 1800 万元设立北京首创魏善庄城镇建设开发有限公司，持股 90%；3、拆借 1 亿元给北京首创大河投资有限公司。资金运用总额为 20023.8 万元。

（五）重大期后事项

自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现绿基公司有重大期后事项发生。

评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（六）评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（七）上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（八）本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估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。

(四) 评估结论的使用有效期

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2014 年 4 月 30 日起，至 2015 年 4 月 29 日止。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。

(五) 本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

(六) 本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2014 年 10 月 10 日。

报告附件目录

评估机构法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



中威正信（北京）资产评估有限公司

2014年10月10日

