

共壹册 第壹册

北京首都开发股份有限公司拟收购力博国际建材
会展（北京）有限公司股权评估项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 723 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 9 月 27 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090088 传真：010-68090099

北京首都开发股份有限公司拟收购力博国际建材
会展（北京）有限公司股权评估项目

资产评估报告书目录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
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	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	16
资产评估报告书附件	18

北京首都开发股份有限公司拟收购力博国际建材

会展（北京）有限公司股权评估项目

资产评估师声明

北京首都开发股份有限公司：

受贵公司委托，我们对力博国际建材会展（北京）有限公司（以下简称“力博国际”）于评估基准日2016年5月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1. 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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

北京首都开发股份有限公司拟收购力博国际建材 会展（北京）有限公司股权评估项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 723 号

北京首都开发股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法和资产基础法，对北京首都开发股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的力博国际股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为力博国际的股东全部权益，评估范围是力博国际申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为2016年5月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为力博国际股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	184.71	184.71	-	-
非流动资产	2	1,676.13	7,264.58	5,588.45	333.41
固定资产	3	4.32	12.29	7.97	184.63
在建工程	4	227.29	227.29	-	-
无形资产	5	1,444.52	7,025.00	5,580.48	386.32
其中：土地使用权	6	1,444.52	7,025.00	5,580.48	386.32
资产总计	7	1,860.84	7,449.29	5,588.45	300.32
流动负债	8	6,113.76	6,113.76	-	-
负债总计	9	6,113.76	6,113.76	-	-
净资产(所有者权益)	10	-4,252.92	1,335.53	5,588.45	131.40

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

北京首都开发股份有限公司拟收购力博国际建材 会展（北京）有限公司股权评估项目 资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 723 号

北京首都开发股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法和资产基础法，对北京首都开发股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的力博国际股东全部权益在评估基准日2016年5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、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

本次资产评估项目的委托方为：北京首都开发股份有限公司，被评估单位为力博国际建材会展（北京）有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律规定的使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名称：北京首都开发股份有限公司

住所：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层

法定代表人：潘利群

注册资本：224201.25 万元

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1993-12-29

经营期限：1993-12-29 日至长期

登记机关：北京市工商行政管理局

经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装修；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。 依法须经批准的项目，经相关部门批准后

依批准的内容开展经营活动。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名 称：力博国际建材会展（北京）有限公司

住 所：北京市房山区长阳镇高岭村北

法定代表人：倪嘉诚

注册资本：5200 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2022 年 12 月 05 日

经营范围：出租商业设施；物业管理；销售建筑材料、机械设备；信息咨询（中介除外）；货物进出口、代理进出口、技术进出口；承办展览展示。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2. 公司概况

力博国际建材会展（北京）有限公司（以下简称：力博国际）原是由温州市公共安全科技开发有限公司、温州成功集团有限公司和陈亦美先生在中国北京共同出资组建，于 2002 年 12 月 6 日取得北京市工商管理局核发的注册号为 110000009780476 的企业法人营业执照，注册资本为人民币 200 万元，其中温州成功集团有限公司出资人民币 80 万元，占注册资本的 40%；温州市公安安全科技开发有限公出资人民币 80 万元，占注册资本的 40%；陈亦美出资人民币 40 万元，占注册资本的 20%。

2007 年 12 月 13 日，力博国际注册资本增加为 5200 万元，注册资本新增加的 5000 万元由温州成功投资有限公司以人民币出资 5000 万元，占变更后注册资本的 96.15%，其余股东出资金额不变。

2008 年 5 月 20 日，经股东会决议同意由温州市公共安全科技开发有限公司、林长寿、温州成功投资有限公司三方组成新一届股东会。力博国际注册资本为 5200 万元，各股东出资金额、出资比例、出资方式如下：温州市公共安全科技开发有限公司出资人民币 2080 万元，占变更后注册资本的 40%；林长寿出资人民币 2080 万元，占变更后注册资本的 40%；温州成功投资有限公司出资人民币 1040 万元，占变更后注册资本的 20%。

2009 年 11 月 6 日力博国际注册资本为 5200 万元，各股东出资金额、出资比例变更为：温州市公共安全科技开发有限公司出资人民币 1504 万元，占变更后注册资本的

28.92%；林长寿出资人民币 2656 万元，占变更后注册资本的 51.08%；温州成功投资有限公司出资人民币 1040 万元，占变更后注册资本的 20%。

2014 年 7 月 20 日，力博国际股东温州成功投资有限公司将其持有的 20%股权转让给平阳县盛基经济信息咨询有限公司为公司。其余股东出资金额及出资比例不变。

2015 年 7 月 29 日，力博国际原股东林长寿、平阳县盛基经济信息咨询有限公司、温州市公共安全科技开发有限公司将力博国际全部股权转让给上海卓诚投资有限责任公司（以下简称上海卓诚）和武安市华远刚通贸易有限公司（以下简称武安华远），转让后各股东出资金额、出资比例变更为：上海卓诚投资有限责任公司出资人民币 3120 万元，占变更后注册资本的 60%；武安市华远刚通贸易有限公司出资人民币 2080 万元，占变更后注册资本的 40%。

3. 被评估单位前一年及评估基准日资产、财务、经营状况：

金额单位：万元

项目	2016/5/31	2015 年
流动资产	184.71	184.90
非流动资产	1,676.13	5,062.59
资产总计	1,860.84	5,247.49
流动负债	6,113.76	6,082.27
负债合计	6,113.76	6,082.27
净资产	-4,252.92	-834.78
项目		
营业收入	0.00	0.00
营业成本	-3,417.23	-106.59
营业利润	-3,417.23	-106.59
利润总额	-3,418.15	-106.59
净利润	-3,418.15	-106.59

2006 年力博国际开工建设，后因被北京市规划委员会认定为违法建设，在完成部分工程量后停工，截止评估基准日力博国际的基本建设尚未完成，无法开展正常的经营活动，未产生经营收入，仅发生维持现状所需的管理费用、财务费用及其他费用。

4. 委托方和被评估单位之间的关系。

委托方拟收购被评估单位的股权。

二、评估目的

根据北京首都开发股份有限公司董事会决议，本评估报告的评估目的是为北京首都开发股份有限公司拟收购力博国际建材会展（北京）有限公司股权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力博国际的股东全部权益价值，涉及的范围为力博国际申报的于评估基准日经致同会计师事务所专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,847,064.78
货币资金	2,964.78
其他应收款	1,844,100.00
二、非流动资产合计	16,761,298.48
固定资产	43,178.52
设备类	43,178.52
在建工程	2,272,900.00
无形资产	14,445,219.96
其中：土地使用权	14,445,219.96
三、资产总计	18,608,363.26
四、流动负债合计	61,137,595.79
应付职工薪酬	234,000.00
应交税费	142,786.18
其他应付款	60,760,809.61
六、负债合计	61,137,595.79
七、净资产(所有者权益)	-42,529,232.53

1. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，以上财务数据已经致同会计师事务所专项审计，并出具了致同专字（2016）第110ZC4150号标准无保留审计报告。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产。

力博国际申报的无形资产为 1 宗土地使用权，位于北京市房山区长阳镇北京国际建材设备交易基地，土地使用权面积 44,316.18 m²。

3. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是为股权收购双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在

可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2016年5月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2016年5月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 北京首都开发股份有限公司董事会决议；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（于 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行）；

2. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；

3. 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》（1992 年 7 月 18 日）；

4. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；

5. 国务院国有资产监督管理委员会 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，2006 年 12 月 12 日）；

6. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；

7. 国土资源部令第 21 号《协议出让国有土地使用权规定》（2003 年 6 月 11 日）；

8. 中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第 163 次常务会议通过修订，2006 年 12 月 31 日）；

9. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；

10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；

2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号，2003年1月28日）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227号，2011年12月31日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；
5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》的通知（中评协[2008]217号，2008年11月28日）；
6. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号，2008年11月28日）；
7. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；
8. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 国有土地使用权证；
2. 机动车辆行驶证；
3. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）在建工程评估依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年第二次修正）；
3. 中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》；
4. 被评估单位提供的在建工程清查申报明细表；
5. 国家或省、市有关建设工程规费收费规定、标准文件；
6. 原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 《2012年北京市房屋修缮工程计价依据——预算定额》（京建法[2013]4号）；
8. 《2016年5月北京工程造价信息》；
9. 《关于执行2012年北京市建设工程计价依据——预算定额的规定》；
10. 《北京市房屋修缮工程预算定额2012(土建结构工程)》；
11. 《关于调整房屋修缮工程造价中税金标准的通知》；

12. 《2012 年北京市房屋修缮工程预算定额说明-措施项目》;
13. 《关于调整建设工程造价中税金标准的通知》（京造定【2012】2 号）;
14. 《2012 年北京市房屋修缮工程预算定额说明-费用标准》;
15. 《2016 关于建筑业营业税改征增值税调整北京市建设工程计价依据的实施意见》;
16. 《2009 关于调整 2001 年〈北京市建设工程预算定额〉》;
17. 《河北省廊坊市中级人民法院民事判决书》[（2011）廊民三初字第 51 号];
18. 被评估单位提供的原始结算资料和其他有关评估资料;
19. 评估人员对评估对象的实地勘察工作记录和收集的其他与评估相关的资料;
20. 北京中同华资产评估有限公司有关数据库资料。

（六）其他依据

1. 北京首都开发股份有限公司与中同华签订的《资产评估业务约定书》;
2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
3. 被评估单位提供近三年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
4. 被评估单位相关人员访谈记录;
5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象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也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。力博国际未来是否形成经营收入具有不确定性，力博国际仅对维持现状过程中发生的管理费用和财务费用做出了预测，考虑到力博国际未来预期收益及可能承担的风险具有一定的可预测性，因此可以采用收益法对力博国际的企业价值进行估值。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类案例，不宜采用市场法。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

◆ 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流）

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

r：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n：预测期限

◆ 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

计算公式：净资产价值=资产评估值-负债评估值

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过函证、核对、勘查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
7. 本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流。
8. 本次评估收益法所采用的未来收益预测数据是企业管理层根据经验和企业未来发展规划进行的预测，本次评估假设管理层提供的未来收益预测是可以实现的。
9. 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法对力博国际股东全部权益价值进行评估。力博国际经审计后资产账面价值为1,860.84万元，负债为6,113.76万元，净资产为-4,252.92万元。

（一）资产基础法评估结果及增减值原因

采用资产基础法确定的力博国际股东全部权益评估价值为1,335.53万元，比审计后账面净资产增值5,588.4万元，增值率为131.40%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	184.71	184.71	-	-
非流动资产	2	1,676.13	7,264.58	5,588.45	333.41
固定资产	3	4.32	12.29	7.97	184.63
在建工程	4	227.29	227.29	-	-
无形资产	5	1,444.52	7,025.00	5,580.48	386.32
其中：土地使用权	6	1,444.52	7,025.00	5,580.48	386.32
资产总计	7	1,860.84	7,449.29	5,588.45	300.32
流动负债	8	6,113.76	6,113.76	-	-
负债总计	9	6,113.76	6,113.76	-	-
净资产(所有者权益)	10	-4,252.92	1,335.53	5,588.45	131.40

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

1. 固定资产-车辆评估增值 7.97 万元，主要原因为车辆行驶里程较少，成新率高，造成车辆评估价值较账面净值整体增值。

2. 无形资产-土地使用权评估增值 5,580.48 万元，主要原因为近年土地市场价格涨幅较大，导致评估价值增值。

（二）收益法评估结果及增减值原因

采用收益法确定的力博国际股东全部权益评估价值为-5,845.00万元，较审计后账面净资产减值1,592.08万元，减值率为37.44%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	184.71			
非流动资产	2	1,676.13			
固定资产	3	4.32			
在建工程	4	227.29			
无形资产	5	1,444.52			
其中：土地使用权	6	1,444.52			
资产总计	7	1,860.84			
流动负债	8	6,113.76			
负债总计	9	6,113.76			
净资产(所有者权益)	10	-4,252.92	-5,845.00	-1,592.08	-37.44%

收益法评估结论详细情况见收益法评估明细表

采用收益法确定的评估结果主要减值原因为：力博国际经营状况不理想，未产生经营收入，企业未来是否形成经营收入具有不确定性，力博国际仅对维持现状过程中发生的管理费用和财务费用做出了预测，造成评估价值较账面价值减值。

（三）评估结论

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：资产基础法的评估值为1,335.53万元；收益法的评估值为-5,845.00元。两种方法的评估结果差异

7,180.53万元，差异率537.65%。差异原因为：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

由于力博国际经营状况不理想，资产没有得到有效使用，企业未来是否形成经营收入具有不确定性，力博国际仅对维持现状过程中发生的管理费用和财务费用做出了预测，收益法不能完全反映公司的股权价值，因此选定以资产基础法评估结果作为力博国际的股权评估价值的最终评估结论。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估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，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估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。

6. 至评估基准日力博国际存在以下或有事项：

2015年10月原告林长寿、平阳县盛基经济信息咨询有限公司（以下简称平阳盛基）、温州市公共安全科技开发有限公司（以下简称温州公共安全）就股权纠纷一案起诉北京博执家科贸有限公司（以下简称博执家）、上海卓诚、武安华远、力博国际。北京市房山区人民法院判决如下：1、被告博执家于本判决生效之日起十日内向原告林长寿、

温州公共安全、平阳盛基支付股权转让合同对价款3,817.40万元及违约金（以3,817.40万元为基数，自2015年8月5日起至实际支付之日止，按日万分之六（即每日22,900.44元）计算）；2、被告上海卓诚、武安华远、力博国际对上述款项承担连带清偿责任，被告上海卓诚、武安还原、力博国际承担连带责任保证责任后有权向博执家追偿；3、如果被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照民事诉讼法第253条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。4、如不服本判决，可以在判决书送达之日起15日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于北京市第二中级人民法院。

截止2016年5月31日，博执家已向北京市第二中级人民法院提起上诉。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得使用。

3. 未征得我公司书面同意，本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）

4. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年9月27日。

（此页以下无正文）

（此页无正文）

评估机构法定代表授权人：吕艳冬

吕艳冬

中国资产评估师：吕艳冬

吕艳冬

中国资产评估师：赵玉玲

赵玉玲

北京中同华资产评估有限公司

二〇一六年九月二十七日



北京首都开发股份有限公司拟收购力博国际建材

会展（北京）有限公司股权评估项目

资产评估报告书附件

目 录

附件一：有关经济行为文件复印件

1. 北京首都开发股份有限公司董事会决议

附件二：评估基准日专项审计报告正文及所附财务报表复印件

附件三：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：委托方、被评估单位国有资产产权登记证复印件

附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 国有土地使用权证；

2. 机动车辆行驶证；

附件六：委托方、被评估单位承诺函原件

附件七：签字资产评估师承诺函原件

附件八：评估机构资格证书复印件

附件九：评估机构法人营业执照副本复印件

附件十：签字资产评估师资格证书复印件

附件十一：资产评估业务约定书复印件

附件十二：评估明细表