

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京空港科技园区股份有限公司拟股权转让
涉及的北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益项目
资产评估报告

银信评报字（2022）沪第 B00030 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2022 年 11 月 15 日

目 录

声 明	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	29
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	33
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	34
附 件.....	35



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

**北京空港科技园区股份有限公司拟股权转让
涉及的北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益项目
资产评估报告**

银信评报字（2022）沪第 B00030 号

摘 要

一、项目名称：北京空港科技园区股份有限公司拟股权转让涉及的北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益项目评估项目

二、委托人：北京空港科技园区股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：北京空港天瑞置业投资有限公司

五、评估目的：股权转让

六、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

七、评估范围：被评估单位截至评估基准日经审计的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2022 年 08 月 31 日

十、评估方法：收益法、资产基础法

十一、评估结论：于评估基准日2022年08月31日，在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法确定的北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益评估价值16,510.30万元（大写为人民币壹亿陆仟伍佰壹拾万元零叁佰元整），比审计后账面净资产13,876.53万元，评估增值2,633.77万元，增值率18.98%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对北京空港科技园区股份有限公司拟股权转让北京空港天瑞置业投资有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 08 月 31 日至 2023 年 08 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

北京空港科技园区股份有限公司拟股权转让
涉及的北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益项目
资产评估报告

银信评报字（2022）沪第 B00030 号

正文

北京空港科技园区股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对北京空港科技园区股份有限公司拟进行股权转让行为涉及的北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益价值在 2022 年 08 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：北京空港科技园区股份有限公司（简称：空港科技）

注册号/ 统一社会信用代码	9111000072260157XJ	名称	北京空港科技园区股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	韩剑
注册资本	30000 万人民币	成立日期	2000-03-28
住所	北京市顺义区天竺空港工业区 A 区		
最新年报地址	北京市天竺空港经济开发区 B 区裕民大街甲 6 号		
营业期限自	2000-03-28	营业期限至	无固定期限
经营范围	高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发，仓储，物业管理，经济信息咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		

（二）其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（三）被评估单位**1、被评估单位概况**

被评估单位名称：北京空港天瑞置业投资有限公司（简称：天瑞置业）

注册号/ 统一社会信用代码	911101137704281345	名称	北京空港天瑞置业投资有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)	法定代表人	闫贵文
注册资本	2900 万人民币	成立日期	2005-01-10
住所	北京市顺义区赵全营镇兆丰产业基地兆丰街 58 号		
最新年报地址	北京市顺义区后沙峪裕东路东侧天瑞置业院内		
营业期限自	2005-01-10	营业期限至	2035-01-09
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		

2、被评估单位股权结构及历史沿革**（1）初始设立**

北京空港天瑞置业投资有限公司是北京空港科技园区股份有限公司旗下一家全资子公司，专门从事房地产开发。公司成立于 2005 年 1 月 10 日，注册资金 2900 万元。于 2005 年 1 月 10 日取得顺义区工商行政管理局核发的 110113007893686 号《企业法人营业执照》。天瑞置业成立时，注册资本为人民币 2900.00 万元，实收资本为人民币 1000.00 万元。

天瑞置业设立时的股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	实缴金额	认缴比例（%）
北京空港科技园区股份有限公司	货币	1,595.00	550.00	55.00
北京天瑞金投资有限公司	货币	1,305.00	450.00	45.00
合计		2,900.00	1,000.00	100.00

（2）股权变更

2005 年 7 月 21 日，根据天瑞置业股东会决议，同意将原来北京天瑞金投资有限公司持有的 25% 的股权转让给北京空港科技园区股份有限公司。

上述股权变更后天瑞置业股权结构如下表：

金额单位：万元

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

股东名称	出资方式	认缴金额	实缴金额	认缴比例（%）
北京空港科技园区股份有限公司	货币	2,320.00	800.00	80.00
北京天瑞金投资有限公司	货币	580.00	200.00	20.00
合计		2,900.00	1,000.00	100.00

（3）股权变更

2009年10月12日，根据天瑞置业股东会决议，同意将原来北京天瑞金投资有限公司持有的20%的股权转让给北京空港科技园区股份有限公司。

上述股权变更后天瑞置业股权结构如下表：

金额单位：万元

股东名称	出资方式	认缴金额	实缴金额	认缴比例（%）
北京空港科技园区股份有限公司	货币	2,900.00	2,900.00	100.00
合计		2,900.00	2,900.00	100.00

截至评估基准日，股权结构未发生变化。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近两年及评估基准日母体口径资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目	2020.12.31	2021.12.31	2022.8.31
总资产	647,295,463.19	624,063,844.65	483,692,797.45
负债	548,371,818.85	523,551,067.97	344,927,525.84
所有者权益	98,923,644.34	100,512,776.68	138,765,271.61

被评估单位近两年及评估基准日当年母体口径经营状况见下表：

金额单位：元

项目/年份	2020年度	2021年度	2022年1-8月
一、营业收入	47,399,558.51	51,806,953.60	206,552,876.25
减：营业成本	28,237,353.38	26,280,310.32	122,082,879.21
税金及附加	4,189,055.32	4,366,600.36	7,306,934.14
管理费用	10,457,894.35	9,465,422.47	5,922,703.13
财务费用	9,730,249.21	10,646,787.73	4,735,583.48
加：其他收益	467,737.97	7,160.23	909.69
信用价值损失	-361,039.89	938,408.58	-895,161.95
资产减值损失	-28,655,089.84	-	-
二、营业利润	-33,763,385.51	1,993,401.53	65,610,524.03
加：营业外收入	35,080.00	129,166.43	21,487.83
减：营业外支出	11,948.44	0.66	3,486.10



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

三、利润总额	-33,740,253.95	2,122,567.30	65,628,525.76
减：所得税费用	-1,268,568.93	533,434.96	27,376,030.83
四、净利润	-32,471,685.02	1,589,132.34	38,252,494.93

被评估单位近两年及评估基准日合并口径资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2020.12.31	2021.12.31	2022.8.31
总资产	741,661,517.97	718,508,933.43	579,830,425.97
总负债	626,779,214.95	609,548,401.21	436,207,674.23
所有者权益	114,882,303.02	108,960,532.22	143,622,751.74
其中：归属于母公司所有者权益	93,544,874.90	91,303,446.64	127,724,901.11

被评估单位近两年及评估基准日当年合并口径经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目\年份	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-8 月
一、营业收入	47,399,558.51	51,806,953.60	206,552,876.25
减：营业成本	28,237,353.38	26,280,310.32	122,082,879.21
税金及附加	4,335,060.26	4,549,706.20	7,326,209.14
管理费用	12,765,849.89	11,465,980.94	6,389,808.50
财务费用	12,480,547.87	15,976,604.63	7,841,478.52
加：其他收益	483,235.03	9,738.30	909.69
信用价值损失	-361,039.89	938,408.58	-895,161.95
资产减值损失	-28,655,089.84	-	-
二、营业利润	-38,952,147.59	-5,517,501.61	62,018,248.62
加：营业外收入	40,080.00	129,166.43	23,487.83
减：营业外支出	11,948.44	0.66	3,486.10
三、利润总额	-38,924,016.03	-5,388,335.84	62,038,250.35
减：所得税费用	-1,268,568.93	533,434.96	27,376,030.83
四、净利润	-37,655,447.10	-5,921,770.80	34,662,219.52
其中：归属于母公司净利润	-35,115,403.68	-2,241,428.26	36,421,454.47

上表 2020 年与 2021 年财务数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的“中兴财光审会字[2022]第 217160 号”标准无保留意见审计报告；评估基准日的财务数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“中兴财光华审会字（2022）第 217178 号”标准无保留意见审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，涉及的主要税种及税率如下表所示：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

4、被评估单位经营管理状况概述

天瑞置业成立于 2005 年 1 月 10 日，是空港科技旗下一家全资子公司，专门从事房地产开发。注册资金 2900 万元。目前职工人数 18 人。成立至今，天瑞置业一直秉承“以人为本，品质至上”的企业文化理念，先后投资建设了北京空港科技大厦 A 座；“MAX 空港企业园一、二、三期”；口岸物流服务中心；临空信息产业园等项目。

天瑞置业自 2006 年起在融慧园地块上开发建设了建筑面积约为 182,889.65 平方米的融慧园项目，建设内容包括生产用房、生产楼及其配套设施。天瑞置业分别于 2007 年 8 月 11 日和 2008 年 8 月 19 日取得“京房售证字(2007)302 号”和“京房售证字(2008)310 号”的《商品房预售许可证》，并对融慧园项目房屋和车位进行销售。

天瑞置业自 2006 年起在科技大厦 A 座地块上开发建设了总建筑面积为 13,055.17 平方米的空港科技大厦 A 座，并于 2006 年 9 月 12 日完成竣工验收备案，并取得不动产权证（大产权证）。截至尽调基准日，天瑞置业已将科技大厦 A 座项目的房产对外销售，已销售的面积共计 12,493.64 平方米。

截至评估基准日，天瑞置业名下仍余房屋 10 套，车位 315 个，但尚未做产权分割，对于已销售的科技大厦 A 座项目和融慧园项目已足额清缴土地增值税和企业所得税。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司

二、评估目的

北京空港科技园区股份有限公司拟转让其持有的京空港天瑞置业投资有限公司 100% 股权，需对涉及的北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已于 2022 年 01 月 26 日，分别通过了中共北京空港科技园区股份有



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

限公司委员会和北京空港科技园区股份有限公司经理办公会，会议决议分别为《中共北京空港科技园区股份有限公司委员会会议纪要》（第五期）和《北京空港科技园区股份有限公司经理办公会议纪要》（2022年第5号）。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是北京空港天瑞置业投资有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是北京空港天瑞置业投资有限公司截至评估基准日 2022 年 08 月 31 日经审计后的全部资产和负债。

母公司口径财务数据具体为：

流动资产账面金额：	196,258,322.53 元
非流动资产账面金额：	287,434,474.92 元
其中：长期股权投资账面金额	27,587,100.00 元
投资性房地产账面金额	259,366,254.07 元
固定资产账面金额：	179,865.68 元
无形资产账面金额：	74,451.88 元
递延所得税资产账面金额：	226,803.29 元
资产合计账面金额：	483,692,797.45 元
流动负债账面金额：	344,927,525.84 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	344,927,525.84 元
净资产账面金额：	138,765,271.61 元

上述资产、负债摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“中兴财光华审会字（2022）第 217178 号”标准无保留意见审计报告。

（一）被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

1、账面记录的存货如下

被评估单位存货主要为开发成本，其账面值为 176,271,047.23 元，系企业开发的“顺义区龙塘路大孙各庄段”项目的开发项目开发成本，包括土地价款、前期工程费、安保费、其他费用等，该资产自拍卖取得至今，一直处于闲置状态，暂无相关规划。

根据被评估单位提供的资料，被评估单位通过法院竞拍取得大孙各庄项目地块，该地块位于大孙各庄智慧物流园区内，经京平高速、六环路到达新市政府规划地通州 30 分



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

钟车程。地理位置优越，路网资源发达。根据《北京市规划和自然资源委员会关于顺义区大孙各庄镇智慧物流园规划综合实施方案有关意见的函》（京规自函【2021】32号，“32号函”）及其附图，大孙各庄地块已被调整为物流用地（W1），用地面积为10.25万平方米，容积率为1.1，建筑限高24米。按照最高最佳利用原则，本次评估将假设大孙各庄地块完成了土地变性的相关手续，最终将以物流用地（W1）的性质进行评估。

存货——开发成本具体明细如下：

金额单位：人民币元

费用明细/科目名称	顺义区龙塘路大孙各庄段
土地费用	118,886,050.00
前期工程费	1,116,765.23
安保费	1,630,833.10
其他	54,637,398.90
合计	176,271,047.23

通过现场勘察，大孙各庄项目地块为长方形，已达五通一平标准，大孙各庄地块上已有6幢厂房为法拍取得时就已存在，企业入账时未单独计入固定资产核算，通过存货中开发成本中核算，相关厂房信息见下表：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 m2
1	京（2017）顺不动产权第 0015239 号	房屋	混合	2004/12/31	218. 73
2		房屋	混合	2004/12/31	275. 47
3		房屋	混合	2004/12/31	31. 93
4		房屋	钢	2004/12/31	5184. 98
5		房屋	混合	2004/12/31	251. 17
6		房屋	混合	2004/12/31	674. 84
合计					6, 637. 12

2、长期股权投资概况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	投资日期	投资成本（元）	账面价值（元）
1	北京诺丁山置业有限公司	51%	2016/12	27,587,100.00	27,587,100.00
合计				27,587,100.00	27,587,100.00

3、投资性房地产概况如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面原值（元）	账面净值（元）
1	X京房权证顺股字第201015号	科技大厦A座1层1-B房间	钢混	2006/9	561.57	6,694,474.59	5,487,747.83
2	京（2020）顺不动产权第0020548号	配套用房一	钢混	2011/6	16,285.36	153,546,502.88	94,939,039.16



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

3	X 京房权证顺股字第 265824 号	A7-1（32-1）	钢混	2011/6	1,913.33	22,599,811.50	20,794,631.90
4		A7-4（32-4）	钢混	2011/6	1,929.70	17,334,759.51	13,723,351.51
5		B6-2（22-2）	钢混	2011/6	1,897.10	16,770,194.22	15,456,089.87
6		E4-2（24-2）	钢混	2011/6	1,838.42	15,157,705.66	13,012,811.46
7		B7-1（23-1）	钢混	2011/6	1,483.62	12,651,834.04	11,654,934.93
8		E4-1（24-1）	钢混	2011/6	1,842.70	16,404,579.79	15,118,993.44
9		E3-1（21-1）	钢混	2011/6	1,843.85	18,118,139.32	16,699,974.39
10	X 京房权证顺股字第 206367 号	B1-1（12-1）	钢混	2007/12	1,461.96	11,221,931.13	10,339,135.23
11	X 京房权证顺股字第 237578 号	716、717、718、719 车位	钢混	2010/2	161.63	345,081.04	273,189.04
12		725、726、729、730 车位	钢混	2010/2	159.28	437,332.24	403,578.79
13		727 车位	钢混	2010/2	40.29	109,333.06	100,893.85
14		603 车位	钢混	2010/2	40.17	109,333.06	100,893.85
15		三期车库	钢混	2010/2	4,325.98	3,498,658.61	3,228,605.84
16	X 京房权证顺股字第 217442 号	二期车库	钢混	2008/3	8,203.55	21,998,915.99	20,300,874.71
17		企业园-16-4	钢混	2008/3	1,693.60	19,214,638.10	17,731,508.27
合计					45,682.11	336,213,224.74	259,366,254.07

注：截至评估基准日，天瑞置业融慧园项目名下仍余房屋10套，车位315个，但尚未做产权分割。截止目前上述投资性房地产除部分车位闲置外，其他房产均处于出租状态。

截止目前，上述投资性房地产出租情况如下表：

序号	房屋名称	承租人	租赁期限		用途
			起	止	
1	科技大厦 A 座	北京北广通通信技术有限公司	2022/1/1	2022/12/31	办公
2	配套用房一	北京福永御龙酒店管理有限公司	无明确租赁期限		酒店
3	A7-1（32-1）	哈工大（北京）军民融合创新研究院有限公司	2019/5/18	2024/5/17	办公
4	A7-4 （32-4）	北京尚医智信健康管理有限公司	2018/3/27	2028/3/26	办公
5	B6-2（22-2）	北京红岸水滴科技发展有限公司	2019/5/1	2024/4/30	办公
6	E4-2（24-2）	北京厨芯科技有限公司	2022/2/1	2024/4/30	办公
7	B7-1（23-1）	北京杏园金方过医医院	2019/5/1	2029/4/30	办公
8	E4-1（24-1）	普瑞森能源科技（北京）股份有限公司	2019/6/10	2029/6/9	办公
9	E3-1（21-1）	北京美中双和医疗器械股份有限公司	2019/7/1	2029/6/30	办公
101	B1-1（12-1）	北京富吉瑞光电科技股份有限公司	2020/9/7	2025/9/6	办公
11	716、717、718、719 车位	主要对外租赁给产业园内的业主和承租人，租赁期限不等			停车
12	725、726、729、730 车位				
13	727 车位				
14	603 车位				
15	二期车库				
16	三期车库				
17	企业园（16-4）	北京临空兴创科技有限公司	2021/9/1	2027/12/31	办公

4、账面记录的固定资产如下：

序号	项目	数量	现状、特点	账面原值（元）	账面净值（元）
1	车辆	3 项	账实相符，正常使用	493,913.07	111,763.22
2	电子设备	68 项	账实相符，正常使用	718,760.30	68,102.46
合计				1,212,673.37	179,865.68



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

5、无形资产-其他概况如下：

序号	无形资产名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	微软办公软件	2018/9	5.00	105,750.00	21,150.00
2	WindowsPro 中文专业版及 CAD 办公软件	2020/9	5.00	88,836.28	53,301.88
合计				194,586.28	74,451.88

经核实，纳入评估范围资产，均处于正常使用或受控状态，除上述列示情况外无其他抵押、担保、或有其他涉诉事项，被评估单位未申报、评估人员亦未发现其他表外资产。

上述列入评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》中确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2022 年 08 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1、《中共北京空港科技园区股份有限公司委员会会议纪要》（第五期）；



2、《北京空港科技园区股份有限公司经理办公会议纪要》（2022年第5号）。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）自2016年12月1日起施行；

7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，于2007年12月6日发布，自2008年1月1日起施行；根据2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号公布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修改）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（1993年12月25日财政部文件(93)财法字第38号发布，2011年10月28日中华人民共和国财政部令第65号第二次修改并发布）；

10、《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令 第732号，1991年11月16日国务院令 第91号公布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规



的决定》修订）；

11、《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）；

12、《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；

13、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）2002年1月1日起施行；

14、《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801号）；

15、《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802号）；

16、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；

17、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）2016年6月24日；

18、《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）；

19、《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）；

20、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

21、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

22、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95号）；

23、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（北京市国有资产管理委员会，京国资发[2008]5号）；



24、《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资发[2012]32号）；

25、北京市国资委、北京市财政局关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见（京国资发〔2017〕10号）；

26、北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知（京国资发〔2019〕2号）；

27、北京市国资委关于进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知（京国资发〔2020〕9号）；

28、财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

29、财政部、国家税务总局《关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号）；

30、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

31、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

32、财政部、国家税务总局《关于简并增值税征收率政策的通知》（财税[2014]57号）；

33、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）；

34、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

35、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令138号发布，2011年1月8日中华人民共和国国务院令588号修改）；

36、财政部《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6号）

37、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；



-
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
 - 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
 - 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
 - 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
 - 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
 - 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
 - 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
 - 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
 - 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
 - 11、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》；
 - 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
 - 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
 - 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
 - 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
 - 16、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
 - 17、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
 - 18、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）产权依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、土地、房屋权属资料；
- 3、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 4、其他权属文件。

（五）取价依据

- 1、机械工业出版社《2022年机电产品价格信息查询系统》；
- 2、房屋出租合同；



- 3、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
- 5、评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
- 6、被评估单位提供的有关设备订货合同，财务凭证，设备档案；
- 7、企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
- 8、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 9、有关网络询价；
- 10、与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》的相关规定，进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获



取并分析可比企业的买卖、股权转让及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十六条规定：“当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以使用考虑使用资产基础法进行评估”。本次评估时，由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，企业的各项资产和负债都可以被识别并单独评估，因此本次评估时我们可采用资产基础法进行评估。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十九条规定：“资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。由于企业的投资性房地产具有独立的获利能力，企业整体收益期口径与其一致且被未来收益能产生充足的现金流量，保证各项资产不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使持续经营假设成为可能，故本次评估时我们亦可采用收益法进行评估。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九条规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故难以采用交易案例比较法进行评估；同时，同类型上市公司主营业务构成及规模方面差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用；因此，本次评估时我们未采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法的介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东全部权益价值的一种方法。各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，本次被评估单位货币资金为现金和银行存款，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单以及银行询证函核对，确定评估值。



2、应收款项的评估

应收款项主要为应收账款，评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性和准确性。在确认账面原值无误的前提下，以核实后的账面原值确认评估值，将坏账准备评估为零，并根据余额情况计提风险损失。

3、存货的评估

存货一开发成本系在开发的“顺义区大孙各庄”项目发生的相关成本，评估思路如下：

“顺义区大孙各庄”项目，本次采用成本法进行评估。即以在评估基准日重新购置土地进行开发建设所需发生的支出确认评估值。其中土地使用权按评估基准日市场价值确认为评估值，建造成本核实其发生内容，剔除不合理支出，考虑合理的资金成本，并加计适当税后利润确定评估值。计算公式为：

开发成本评估价值=土地使用权评估价值+建造成本评估价值

其中：建造成本评估价值=建造成本账面余额—不合理支出+合理资金成本+适当税后利润

4、其他流动资产的评估

其他流动资产主要为被评估单位的待抵扣进项税。评估人员查验被评估单位相关记账凭证等会计资料，判断会计记录的准确性、账面金额的存在性、真实性，采用按核实后的账面值确认评估值。

5、长期股权投资的评估

长期股权投资的评估值一般按下式计算：

长期股权投资评估值=评估基准日长期投资单位净资产的评估×经核实的股权投资比例

（1）前期准备

对纳入评估范围的长期股权投资的初始构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估明细表，指导企业填写长期股权投资申报评估明细表及相关资料。按照资产评估规范的要求，将纳入本次评估范围的被投资公司，列为独立的被评估单位，按照企业价值评估方法、评估思路，实施评估。

（2）现场勘查

审核被评估单位提供的资产评估明细表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。查阅并索取股东会决议、章程、投资协议等相关



资料，确定长期股权投资的真实性和完整性。

（3）评定估算

按照评估相关法律、准则、取价依据的规定，根据被投资公司具体情况采用资产基础法进行评定估算，确定被投资公司评估结果，进而确定长期股权投资评估值。

6、投资性房地产的评估

本投资性房地产所在土地性质主要为工业用地，2018年后工业房地产已不允许销售转让，不具备过户条件，因此本次不适宜使用市场比较法评估。考虑到投资性房地产目前处于出租状态，合同关于租金、租期及续租等各条款约定清晰，本次采用收益法进行评估。

7、固定资产的评估

本次评估的固定资产包括车辆和电子设备。

根据本次评估目的，设备类资产的评估在持续使用原则下，根据各类设备的特点、资料收集情况等相关条件，采用成本法和市场法进行评估。

对于在二级市场可询到价的旧车辆，根据评估基准日的市场价格采用市场法进行评估。

比准价格=可比实例价格×时间因素修正系数×交易情况修正系数×行驶里程因素修正系数×排量/变速箱因素修正系数×外观因素修正系数×车辆技术状况因素修正系数。

电子设备的评估采用重置成本法，公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

根据本次评估设备的特点，确定重置全价的公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装费-可抵扣的增值税

设备购置价的确定

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备和运输车辆主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

设备运杂费的确定

本次评估范围内的设备类固定资产主要为电子设备，运杂费由卖家承担，故本次评



估不考虑设备运杂费。

安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

增值税抵扣

根据“财税〔2008〕170号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价和运输费计算出相应的增值税进行抵扣。

(2) 综合成新率的确定

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。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

8、无形资产的评估

无形资产主要为其他类的软件，评估人员对账面记录的软件的使用情况进行了解并查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限。评估人员通过调查了解，被评估单位的软件资产购置时间较早，市场上难以获取相关软件的市场价格，本次评估在清查核实的基础上以账面值作为评估值。

9、递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据被评估单位应收账款及其他应收款坏账和资产减值准备的计提情况，经综合分析后确定评估值。

10、负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估基准日被评估单位实际需要承担的债务金额进行评估。

(四) 收益法的介绍

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。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权



益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次收益法选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2. 计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值P按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] \quad \text{公式三}$$

公式三中：

R_t ：明确预测期的第t期的企业自由现金流；

t：明确预测期期数1，2，3，···，n；

r：折现率；

n：明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收



益期限划分为有限期限和无限期限。

企业收入来源于对外出租的房屋，本次根据有土地证的房屋年限确定收益法的期限，回收资产残值。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至2057年2月27日为预测期。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率T) - 资本性支出 - 营运资金变动

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

6. 付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的短期借款等，按其市场价值确定。

7. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产采用了资产基础法下的评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承



接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境 and 市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。



九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业预测期内持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在预测期内持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及不动产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、一般性假设

（1）国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。



(2) 被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；

(3) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，其经营方式不变。

(4) 被评估单位的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

(5) 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

(6) 无其他不可抗力 and 不可预见因素造成的重大不利影响。

2、特殊假设

(1) 被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

(2) 被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或对外借款解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

(3) 被评估单位保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其财务收益指标保持历史年度水平；

(4) 本次预测假设现金流量均为均匀发生，采用中期折现。

3、针对本项目的特别假设

(1) 本次纳入评估范围的存货-开发成本中大孙各庄地块，其国有土地使用证证号为“京(2017)顺不动产权第0000010号”，终止日期为2053年11月12日，其土地剩余使用年限为31.37年；其坐落均为龙塘路大孙各庄段240号院，土地性质为工业用地。根据《北京市规划和自然资源委员会关于顺义区大孙各庄镇智慧物流园规划综合实施方案有关意见的函》(京规自函【2021】32号，“32号函”)及其附图，大孙各庄地块已被调整为物流用地(W1)，用地面积为10.25万平方米，容积率为1.1，建筑限高24米。按照最高最佳利用原则，本次评估将假设大孙各庄地块完成了土地变性的相关手续，最终将以物流用地(W1)的性质进行评估。

在上述假设成立的情况下，本次评估对于纳入本次评估范围的土地按照土地性质为物流用地(W1)，用地面积为10.25万平方米，容积率为1.1，剩余土地使用期限31.37年的物流用地(W1)进行评估；

(2) 本次纳入投资性房地产中的融慧园项目的配套用房转让给北京福永御龙酒店管理有限公司。

根据北京市顺义区人民政府办公室于2021年6月28日公布的《顺义区已建成工



业、软件和信息 技术服务业、科研项目转让事项办理 工作规定》顺政办发〔2021〕7 号通知，福永御龙酒店不符合北京市十大高精尖产业及顺义区 “3+4+1” 主导产业发展方向，不具有受让资格，无法办理权属变更。根据合同约定福永御龙酒店自 2019 年 1 月 1 日起享有配套用房永久性房屋占有权、使用权及收益权。

根据中国资产评估协会2017年9月8日发布的《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号文第二十条“采用市场法和收益法评估投资性房地产时，应当排除特殊交易情况的影响，包括非常规的融资、售后租回、特殊对价或者折让等。”本次评估中标的资产属于特殊交易情况，因此评估过程中未予以考虑上述产权瑕疵的影响，本次评估假设标的资产产权将继续由被评估单位拥有。

（3）本次纳入投资性房地产中的融慧园项目和科技大厦 A 座项目，对于土地使用权终止合同中约定为“31. 本合同规定的出让年限届满，受让方如果需要使用该地块的，应当至迟于届满前一年申请续期；受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批注的，出让方无偿收回该地块的土地使用权”，本次评估考虑到目前对于土地续期费用和是否能获得批注具有较大的不确定性，本次评估假设土地使用权届满后出让方将按照合同约定无偿收回土地使用权及地上建筑物。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结果

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

在评估基准日 2022 年 08 月 31 日，北京空港天瑞置业投资有限公司经审计后总资产账面值 48,369.28 万元，总负债账面值 34,492.75 万元，净资产账面值 13,876.53 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 51,003.05 万元，总负债 34,492.75 万元，净资产 16,510.30 万元，评估增值 2,633.77 万元，增值率 18.98%。

资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	19,625.83	19,832.21	206.38	1.05
2 非流动资产	28,743.45	31,170.84	2,427.39	8.45
3 其中：长期股权投资	2,758.71	2,923.76	165.05	5.98
4 投资性房地产	25,936.63	28,180.00	2,243.37	8.65
5 固定资产	17.99	36.95	18.96	105.39
6 无形资产	7.45	7.45	-	-
7 递延所得税资产	22.68	22.68	-	-
8 资产总计	48,369.28	51,003.05	2,633.77	5.45
9 流动负债	34,492.75	34,492.75	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	34,492.75	34,492.75	-	-
12 净资产（所有者权益）	13,876.53	16,510.30	2,633.77	18.98

评估结论的详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结果

在评估基准日2022年08月31日，在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法确定的北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益评估价值12,310.00万元，比审计后账面净资产13,876.53万元，评估减值1,566.53万元，减值率11.29%。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为16,510.30万元，收益法的评估结果为12,310.00万元，两者相差4,200.30万元，差异率为34.12%。

评估人员认为，资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估。

企业整体收益法评估时，企业的业务收入与投资性房地产的租赁收入一致，但其他参数的使用上，因为一个是企业整体，一个是单项资产，对应的成本、费用口径、折现



率的计算口径存在差异，在收入口径一致，而其他多个参数不一致的情况下，整体收益法的计算结果与投资性房地产收益法的计算结果存在较大差异，考虑企业的资产特点、评估目的、交易背景等因素，相对而言，资产基础法评估结果更能反映企业的市场价值，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 **16,510.30 万元（大写为人民币壹亿陆仟伍佰壹拾万元零叁佰元整）** 作为北京空港天瑞置业投资有限公司股东全部权益的评估值。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、天瑞置业自 2006 年起在科技大厦 A 座地块上开发建设了总建筑面积为 13,055.17 平方米的空港科技大厦 A 座，并于 2006 年 9 月 12 日完成竣工验收备案，并取得不动产权证书（大产权证）权证号为“X 京房权证顺股字第 201015 号”，截至评估基准日，天瑞置业已将科技大厦 A 座项目的房产对外销售，已销售的面积共计 12,493.64 平方米，本次纳入评估范围的科技大厦 A 座 1 层 1-B 房间仍为天瑞置业持有，建设面积为 561.57 平方米，目前已对外出租给北京北广通信技术有限公司使用，但尚未做产权分割。

天瑞置业自 2006 年起在融慧园地块上开发建设了建筑面积约为 182,889.65 平方米的融慧园项目，建设内容包括生产用房、生产楼及其配套设施。天瑞置业分别于 2007 年 8 月 11 日和 2008 年 8 月 19 日取得“京房售证字(2007)302 号”和“京房售证字(2008)310 号”的《商品房预售许可证》，并对融慧园项目房屋和车位进行销售。截至评估基



准日，天瑞置业名下仍余房屋 10 套，车位 315 个，但尚未做产权分割。

本次评估对尚未做产权分割的房屋，建筑面积主要依据被评估单位提供的确权证明、竣工资料等，结合资产评估专业人员现场勘查确定，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异的，需要根据其测量结果对评估结论进行调整。委托人和相关当事人承诺这些建筑物的所有权属于归被评估单位所有，权属明确无争议，如果委估建筑物的房屋权属出现法律纠纷，委托人和相关当事人承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

2、本次纳入投资性房地产中的融慧园项目的配套用房转让给北京福永御龙酒店管理有限公司。

2018年12月28日，被评估单位北京空港天瑞置业投资有限公司（以下简称“天瑞置业”）与北京福永御龙酒店管理有限公司（以下简称“福永御龙酒店”）签订合同。合同约定委托人将本次评估对象即空港企业园一期配套用房（以下简称“配套用房”）所有权（产权）以人民币壹亿陆仟捌佰万元整（人民币168,000,000.00元）出售给北京福永御龙酒店管理有限公司，合同约定福永御龙酒店在合同签订后支付配套用房房款伍仟捌佰万元人民币（人民币58,000,000.00元）给天瑞置业，剩余房款人民币壹亿壹仟万元整（人民币110,000,000.00元）分期付款，福永御龙酒店每年支付人民币壹仟万整（人民币10,000,000.00元），直至付清为止。同时天瑞置业承诺，至2019年1月1日起三年内，保证使配套用房具备销售、转移登记条件，并过户至福永御龙酒店名下，如果委托人在2021年12月31日前未将配套用房产权过户至福永御龙酒店名下，则视为委托人违约，福永御龙酒店逐步支付剩余房款且天瑞置业需继续努力将配套用房过户到福永御龙酒店名下；如果该配套用房至2022年1月1日仍不具备过户条件，则天瑞置业承诺在此之前成立一家单独的有限责任公司，并将该配套用房从天瑞置业资产中剥离，作为新公司的资产，采用股权转让的方式将该公司的100%股权转让给福永御龙酒店或福永御龙酒店指定的公司。根据北京市顺义区人民政府办公室于2021年6月28日公布的《顺义区已建成工业、软件和信息 技术服务业、科研项目转让事项办理 工作规定》顺政办发〔2021〕7 号通知，福永御龙酒店不符合北京市十大高精尖产业及顺义区“3+4+1”主导产业发展方向，不具有受让资格，无法办理权属变更。根据合同约定福永御龙酒店自2019年1月1日起享有配套用房永久性房屋占有权、使用权及收益权。”

根据中国资产评估协会2017年9月8日发布的《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号文第二十条“采用市场法和收益法评估投资性房地产时，应当排除特殊交



易情况的影响，包括非常规的融资、售后租回、特殊对价或者折让等。”本次评估中标的资产属于特殊交易情况，因此评估过程中未予以考虑产权瑕疵的影响，本次评估假设标的资产产权将继续由被评估单位拥有，排除上述特殊交易情况的影响，被评估单位通过对外出租的方式正常对外出租，承租人将按照现有的租金水平支付租金，未考虑后续因上述产权瑕疵可能带来的法律风险对评估值的影响。

3、本次纳入评估范围的投资性房地产科技大厦A座，其地块上存在第三方所有的宿舍和餐厅，根据委托人提供的房屋产权证书，该2幢建筑物的房屋所有权人非天瑞置业，故不纳入本次评估范围，本次评估未考虑与该等建筑物相关的费用。本次评估仅将科技大厦A座中的1层1-B房间纳入评估范围。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴财光华审会字（2022）第 217178 号”标准无保留意见审计报告。本次评估基于审计基础上进行的，并利用了上述审计报告的相关信息和数据。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

（五）重大期后事项

无

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响

无

（七）其他需要说明的事项

1、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行清查核实；资产评估专业人员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。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料以及财务数据真实、合法、完整为前提，本评估公司不对企业提供的上述资料的真实性负责。

3、本次纳入评估范围的存货-开发成本中大孙各庄地块，其国有土地使用证证号为



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

“京（2017）顺不动产权第 0000010 号”，终止日期为 2053 年 11 月 12 日，其土地剩余使用年限为 31.37 年；其坐落均为龙塘路大孙各庄段 240 号院，土地性质为工业用地。根据《北京市规划和自然资源委员会关于顺义区大孙各庄镇智慧物流园规划综合实施方案有关意见的函》（京规自函【2021】32 号，“32 号函”）及其附图，大孙各庄地块已被调整为物流用地（W1），用地面积为 10.25 万平方米，容积率为 1.1，建筑限高 24 米。按照最高最佳利用原则，本次评估将假设大孙各庄地块完成了土地变性的相关手续，最终将以物流用地（W1）的性质进行评估。

在上述假设成立的情况下，本次评估对于纳入本次评估范围的土地按照土地性质为物流用地（W1），用地面积为 10.25 万平方米，容积率为 1.1，剩余土地使用期限 31.37 年的物流用地（W1）进行评估。

考虑到估价对象所在区域整体规划，土地性质与该宗地证载土地性质不一致，经委托人沟通，本次评估土地性质按区域规划性质进行评估，因此，本评估报告在后续使用过程中，由于土地性质不一致而产生的相关问题，由委托人负责沟通并协调天瑞置业及相关方进行处理。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

4、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

6、本评估结果对与股权的评估增值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

7、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2022 年 08 月 31 日至 2023 年 08 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 15 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：李银松

资产评估师：罗 岗

2022 年 11 月 15 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 2、《中共北京空港科技园区股份有限公司委员会会议纪要》和《北京空港科技园区股份有限公司经理办公会议纪要》复印件；
- 3、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴财光华审会字（2022）第 217178 号”标准无保留意见审计报告复印件；
- 4、土地、房屋权属资料复印件；
- 5、车辆行驶证复印件；
- 6、委托人和被评估单位承诺函；
- 7、资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构营业执照复印件
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、资产评估委托合同复印件；
- 12、资产评估明细表。