

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京首都开发控股（集团）有限公司拟通过非公开协议  
方式转让持有北京首开仁信置业有限公司的 10%股权  
至北京城市开发集团有限责任公司  
所涉及的北京首开仁信置业有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

国融兴华评报字[2022]第 010475 号

（共一册，第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2022 年 9 月 27 日

## 目 录

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 声 明.....                                 | 1  |
| 资产评估报告摘要.....                            | 2  |
| 资产评估报告正文.....                            | 4  |
| 一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人..... | 4  |
| 二、 评估目的.....                             | 10 |
| 三、 评估对象和评估范围.....                        | 10 |
| 四、 价值类型.....                             | 13 |
| 五、 评估基准日.....                            | 13 |
| 六、 评估依据.....                             | 14 |
| 七、 评估方法.....                             | 17 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况.....                  | 22 |
| 九、 评估假设.....                             | 24 |
| 十、 评估结论.....                             | 25 |
| 十一、 特别事项说明.....                          | 26 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明.....                    | 30 |
| 十三、 资产评估报告日.....                         | 30 |
| 十四、 评估机构和资产评估师签章.....                    | 31 |
| 资产评估报告附件.....                            | 32 |

## 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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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；委托人和被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及被评估单位完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

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。

北京首都开发控股（集团）有限公司拟通过非公开协议方式  
转让持有北京首开仁信置业有限公司的 10%股权  
至北京城市开发集团有限责任公司所涉及的  
北京首开仁信置业有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2022]第 010475 号

北京首都开发控股（集团）有限公司、北京城市开发集团有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京首都开发控股（集团）有限公司、北京城市开发有限责任公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京首开仁信置业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《北京首都开发控股（集团）有限公司 2022 年 8 月 24 日总经理办公会议纪要》（首开会〔2022〕25 号）、《北京首都开发股份有限公司 2022 年 8 月 1 日总经理办公会议纪要》（首开股份会[2022]32 号）和《北京首开仁信置业有限公司股东会决议》，北京首都开发控股（集团）有限公司拟通过非公开协议方式转让持有北京首开仁信置业有限公司的 10%股权至北京城市开发集团有限责任公司，特委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对北京首开仁信置业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。

评估对象：北京首开仁信置业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：北京首开仁信置业有限公司经审计的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产和流动负债。

评估基准日：2022 年 5 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：

截止评估基准日 2022 年 5 月 31 日，在持续经营条件下，北京首开仁信置业有限公司经审计的总资产账面价值 202,615.7691 万元，总负债账面价值 164,668.1367 万元，净资产账面价值 37,947.6324 万元。经资产基础法评估，北京首开仁信置业有限公司总资产评估价值 212,898.8252 万元，增值 10,283.0560 万元，增值率 5.0752%；总负债评估价值 164,668.1367 万元，无增减值变化；净资产评估价值 48,230.6885 万元，增值 10,283.0560 万元，增值率 27.0980%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 5 月 31 日

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        | 13,496.4629  | 15,056.5770  | 1,560.1141  | 11.5594    |
| 2 非流动资产       | 189,119.3062 | 197,842.2482 | 8,722.9419  | 4.6124     |
| 3 长期股权投资      | 189,000.0000 | 197,687.4138 | 8,687.4138  | 4.5965     |
| 4 固定资产        | 36.8100      | 69.6700      | 32.8600     | 89.2693    |
| 5 使用权资产       | 73.8030      | 73.8030      | -           | -          |
| 6 无形资产        | 8.6932       | 11.3614      | 2.6681      | 30.6922    |
| 7 资产总计        | 202,615.7691 | 212,898.8252 | 10,283.0560 | 5.0752     |
| 8 流动负债        | 164,668.1367 | 164,668.1367 | -           | -          |
| 9 非流动负债       | -            | -            | -           | -          |
| 10 负债合计       | 164,668.1367 | 164,668.1367 | -           | -          |
| 11 净资产（所有者权益） | 37,947.6324  | 48,230.6885  | 10,283.0560 | 27.0980    |

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

**北京首都开发控股（集团）有限公司拟通过非公开  
协议方式转让持有北京首开仁信置业有限公司  
的 10%股权至北京城市开发集团有限责任公司  
所涉及的北京首开仁信置业有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告正文**

国融兴华评报字[2022]第 010475 号

北京首都开发控股（集团）有限公司、北京城市开发集团有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵单位（公司）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对北京首开仁信置业有限公司股东全部权益在 2022 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、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

本次评估的委托人为北京首都开发控股（集团）有限公司、北京城市开发集团有限责任公司，被评估单位为北京首开仁信置业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括经济行为相关方。

**（一）委托人一简介**

**1、工商注册情况**

公司名称：北京首都开发控股（集团）有限公司

统一社会信用代码：91110000782504544H

类型：有限责任公司（国有独资）

法定住所：北京市西城区三里河三区 52 号楼

法定代表人：潘利群

注册资本：222890 万元

成立日期：2005 年 11 月 22 日

营业期限：2005 年 11 月 22 日至 2055 年 11 月 21 日

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房。以下限分支机构经营：住宿、餐饮；企业管理、投资及投资管理；出租办公用房；出租商业用房；经济信息咨询；技术开发；技术服务；销售建筑材料、木材、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、工艺美术品、家具、机械电气设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机及软硬件、日用品；劳务服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；施工总承包、专业承包；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

北京首都开发控股（集团）有限公司系北京国有资本运营管理有限公司持股 100%的国有独资公司。

## （二）委托人二简介

### 1、工商注册情况

企业名称：北京城市开发集团有限责任公司

统一社会信用代码：91110000101108619B

法定住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号

法定代表人：赵龙节

注册资本：300000 万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：1993 年 04 月 28 日

营业期限：1998 年 07 月 21 日至 2048 年 07 月 20 日

主要经营范围：建设用地开发、转让；出租、销售商品房；房屋拆迁；物业管理、维修；销售木材、金属材料、建筑材料、机械电器设备、电梯、锅炉；装饰工程施工；建筑工程设计；新型建筑材料开发；房地产信息咨询；体育场馆设施及垂钓场所经营与管理；以下项目仅限分公司经营：器械健身；洗染；提供会议服务；销售花卉、工艺美术品、百货、家用电器、中西糕点、包装食品、酒、

饮料、零售烟；中餐、西餐；住宿。（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。）

北京城市开发集团有限责任公司为北京首都开发股份有限公司持股 100%的国有控股的法人独资有限责任公司。

### （三）被评估单位简介

#### 1、工商注册

企业名称：北京首开仁信置业有限公司

统一社会信用代码：91110000753324966T

法定住所：北京市东城区东花市北里东区 1 号楼三段五层

法定代表人：李捷

注册资本：30000 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2003 年 07 月 23 日

营业期限：2003 年 07 月 23 日至 2023 年 07 月 22 日

主要经营范围：房地产开发；土地开发；土地开发信息咨询。（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。）

#### 2、历史沿革、股权结构及变更情况：

北京首开仁信置业有限公司成立于 2003 年 7 月 23 日，注册名称为北京首开置地土地开发有限责任公司，注册资本为 1000 万元，由北京天鸿集团公司（以后简称天鸿集团）与北京天鸿房地产开发有限责任公司（以后简称天鸿有限公司）共同出资，其中天鸿集团出资 60%、天鸿有限公司出资 40%。

2004 年 12 月 8 日公司注册资本变更为 3 亿元人民币，天鸿集团增资 26,400 万元，天鸿有限公司增资 2,600 万元。注册资本变更后，两股东出资额分别变更为 27,000 万元和 3,000 万元，持股比例分别变更为 90%和 10%。

2006 年末，天鸿集团和天鸿有限公司分别将所持股份转给北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称首开集团）和北京宝汇房地产开发有限公司（以下简称宝汇房地产）。

2007 年，末首开集团将所持股份无偿划转给北京城市开发集团有限责任公司（以下简称城开集团）。

2008 年 7 月 17 日，经北京市工商行政管理局批准，公司名称由北京首开置地土地开发有限责任公司变更为北京首开仁信置业有限公司。

2010 年 5 月，根据首开集团首开发[2010]48 号文件，宝汇房地产将所持本公司 10%的股权无偿划转给北京首都开发控股(集团)有限公司。

截止评估基准日，股权结构如下：

| 股东名称             | 注册资本      | 持股比例 |
|------------------|-----------|------|
| 北京城市开发集团有限责任公司   | 27,000 万元 | 90%  |
| 北京首都开发控股(集团)有限公司 | 3,000 万元  | 10%  |
| 合计               | 30,000 万元 | 100% |

### 3、人力资源状况、经营管理结构

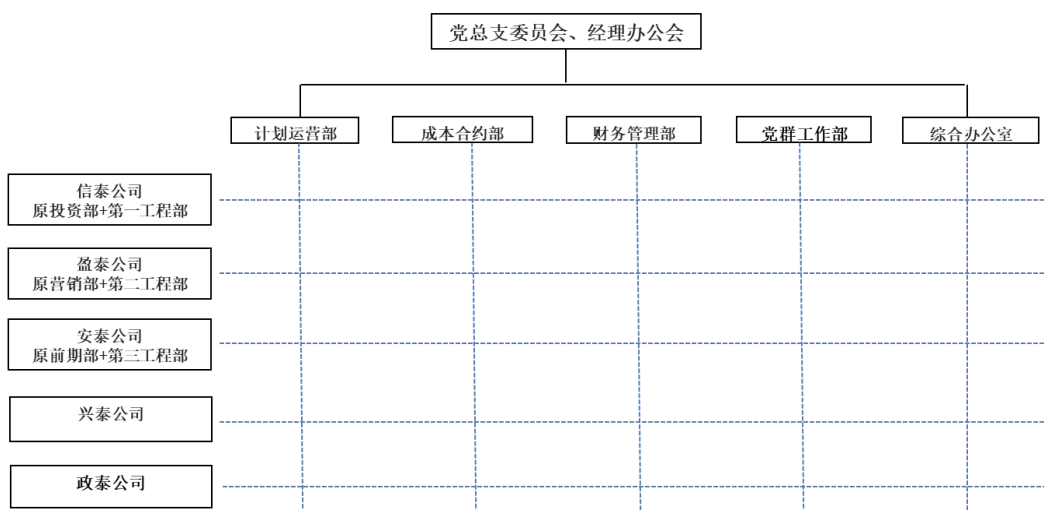
#### (1) 人力资源状况

公司管理平台共有在册职工 105 人，合资自招 25 人，劳务 21 人，借用服务人员 8 人，共计 159 人。另归属公司管理的退休人员共 18 人。

#### (2) 经营管理架构

公司采用矩阵式管理机构，智能部门包括计划运营部、成本合约部、财务管理部、党群工作部、综合办公室。

仁信公司组织结构—— 2019年（矩阵式管理方案）



### 4、近两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期来的财务状况如下表：

## 资产负债表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

| 项目           | 2020 年 12 月 31 日    | 2021 年 12 月 31 日    | 2022 年 5 月 31 日     |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>18,500.4790</b>  | <b>14,254.3722</b>  | <b>13,496.4629</b>  |
| 长期股权投资       | 189,000.0000        | 189,000.0000        | 189,000.0000        |
| 固定资产         | 61.5619             | 42.1072             | 36.8100             |
| 无形资产         | -                   | 11.0354             | 8.6932              |
| 使用权资产        | -                   | 93.2249             | 73.8030             |
| 商誉           | -                   | -                   | -                   |
| 长期待摊费用       | 1.6870              | -                   | -                   |
| <b>资产总计</b>  | <b>207,563.7279</b> | <b>203,400.7397</b> | <b>202,615.7691</b> |
| 流动负债         | 141,572.0723        | 163,955.6539        | 164,668.1367        |
| 非流动负债        | -                   | 49.9228             | -                   |
| <b>负债合计</b>  | <b>141,572.0723</b> | <b>164,005.5767</b> | <b>164,668.1367</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>65,991.6556</b>  | <b>39,395.1630</b>  | <b>37,947.6324</b>  |

被评估单位近两年一期来的经营状况如下表：

## 利润表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

| 项 目           | 2020 年            | 2021 年             | 2022 年 1-5 月       |
|---------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>一、营业收入</b> | <b>5,857.2743</b> | <b>5,458.1405</b>  | <b>1,191.3875</b>  |
| 减：（一）营业成本     | -2,135.3038       | 5,729.7958         | 2,417.5508         |
| （二）营业税金及附加    | 388.2253          | 177.9774           | 5.5622             |
| （三）销售费用       | -57.2774          | 12.4999            | 4.0711             |
| （四）管理费用       | 1,150.8908        | 681.3981           | 253.6288           |
| （五）财务费用       | -103.1469         | -94.7091           | -46.1947           |
| （六）信用减值损失     | -65.9268          | 8.4642             | 11.6557            |
| 加：（七）其他收益     | 22.5100           | 7.5742             | 7.3557             |
| （八）投资收益       | 0.0000            | 0.0000             | 0.0000             |
| <b>二、营业利润</b> | <b>6,702.3232</b> | <b>-1,049.7116</b> | <b>-1,447.5306</b> |
| 加：营业外收入       | 2.1000            | 30.6000            | 0.0000             |
| 减：营业外支出       | 333.9414          | 48.3543            | 0.0000             |

| 项 目     | 2020 年       | 2021 年      | 2022 年 1-5 月 |
|---------|--------------|-------------|--------------|
| 三、利润总额  | 6,370.4818   | -1,067.4659 | -1,447.5306  |
| 减：所得税费用 | -11,659.6543 | 0.0000      | 0.0000       |
| 四、净利润   | 18,030.1361  | -1,067.4659 | -1,447.5306  |

资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

| 项目           | 2020 年 12 月 31 日    | 2021 年 12 月 31 日    | 2022 年 5 月 31 日     |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>785,918.8705</b> | <b>824,298.8347</b> | <b>834,205.6534</b> |
| 固定资产         | 70.2107             | 47.3583             | 41.3193             |
| 无形资产         | -                   | 11.0354             | 8.6932              |
| 使用权资产        | -                   | 93.2249             | 73.8030             |
| 商誉           | -                   | -                   | -                   |
| 长期待摊费用       | 2.5771              | -                   | -                   |
| <b>资产总计</b>  | <b>787,044.9255</b> | <b>825,271.0118</b> | <b>834,723.3236</b> |
| 流动负债         | 183,921.3279        | 224,363.3581        | 235,985.8214        |
| 非流动负债        | 460,000.1284        | 484,806.8624        | 484,553.5830        |
| <b>负债合计</b>  | <b>643,921.4563</b> | <b>709,170.2205</b> | <b>720,539.4043</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>143,123.4691</b> | <b>116,100.7913</b> | <b>114,183.9192</b> |

被评估单位近两年一期来的经营状况如下表：

利润表（合并口径）

金额单位：人民币万元

| 项 目           | 2020 年            | 2021 年            | 2022 年 1-5 月      |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、营业收入</b> | <b>5,517.6516</b> | <b>5,458.1405</b> | <b>1,191.3875</b> |
| 减：（一）营业成本     | -2,135.3038       | 5,729.7958        | 2,417.5508        |
| （二）营业税金及附加    | 388.7181          | 178.0209          | 5.5622            |
| （三）销售费用       | -57.2774          | 12.4999           | 4.0711            |
| （四）管理费用       | 1,749.9187        | 894.1496          | 299.2839          |
| （五）财务费用       | -128.5216         | -114.5887         | -49.0266          |
| （六）信用减值损失     | -65.9268          | 8.4642            | 11.6557           |
| 加：（七）其他收益     | 22.5099           | 7.5742            | 7.3557            |
| （八）投资收益       | 0.0000            | 0.0000            | 0.0000            |

| 项 目     | 2020 年       | 2021 年      | 2022 年 1-5 月 |
|---------|--------------|-------------|--------------|
| 二、营业利润  | 5,788.5544   | -1,242.6270 | -1,490.3537  |
| 加：营业外收入 | 2.1000       | 30.6000     | 0.0000       |
| 减：营业外支出 | 333.9414     | 48.3543     | 0.0000       |
| 三、利润总额  | 5,456.7130   | -1,260.3813 | -1,490.3537  |
| 减：所得税费用 | -11,862.1992 | 233.2699    | 426.5184     |
| 四、净利润   | 1,7318.9122  | -1,493.6512 | -1,916.8721  |

被评估单位 2020 年度会计报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了致同审字（2021）第 110C012628 号标准无保留意见的审计报告；评估基准日及 2021 年度会计报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见的致同专字（2022）第 110C015879 号净资产专项审计报告。

#### 5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人一、二均为被评估单位股东。

#### (四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位及经济行为相关各方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

根据《北京首都开发控股（集团）有限公司 2022 年 8 月 24 日总经理办公会议纪要》（首开会〔2022〕25 号）、《北京首都开发股份有限公司 2022 年 8 月 1 日总经理办公会议纪要》（首开股份会〔2022〕32 号）和《北京首开仁信置业有限公司股东会决议》，北京首都开发控股（集团）有限公司拟通过非公开协议方式转让持有北京首开仁信置业有限公司的 10% 股权至北京城市开发集团有限责任公司，特委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对北京首开仁信置业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。

## 三、 评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象是北京首开仁信置业有限公司股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围为北京首开仁信置业有限公司经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。经审计，截止 2022 年 5 月 31 日，北京首开仁信置业有限公司的资产总额为 2,026,157,691.28 元，其中：流动资产为 134,964,629.02 元，非流动资产为 1,891,193,062.26 元；负债总额为 1,646,681,366.82 元，全部为流动负债；所有者权益总额为 379,476,324.46 元。详见下表：

## 2022 年 5 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

| 资 产            | 期末数                     | 负债和所有者权益        | 期末数                     |
|----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| 流动资产：          |                         | 流动负债：           |                         |
| 货币资金           | 62,007,770.74           | 短期借款            |                         |
| 应收账款           | 1,354,136.25            | 应付账款            | 26,036,322.55           |
| 应收款项融资         |                         | 合同负债            | 1,128,144.66            |
| 预付款项           | 75,000.00               | 应付职工薪酬          | 582,004.04              |
| 其他应收款          | 27,312,584.17           | 应付股利            |                         |
| 存货             | 34,298,374.99           | 其他应付款           | 1,618,435,668.07        |
| 合同资产           | 2,963,142.00            | 衍生金融负债          |                         |
| 其他流动资产         | 6,953,620.87            | 一年内到期的非流动负债     | 499,227.50              |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>134,964,629.02</b>   | 其他流动负债          |                         |
| 非流动资产：         |                         | <b>流动负债合计</b>   | <b>1,646,681,366.82</b> |
| 可供出售金融资产       |                         | 非流动负债：          |                         |
| 长期股权投资         | 1,890,000,000.00        | 长期应付款           |                         |
| 固定资产           | 368,099.77              | 预计负债            |                         |
| 固定资产清理         |                         | <b>非流动负债合计</b>  | <b>0.00</b>             |
| 生产性生物资产        |                         | <b>负债合计</b>     | <b>1,646,681,366.82</b> |
| 使用权资产          | 738,030.34              | 所有者权益：          |                         |
| 无形资产           | 86,932.15               | 实收资本（或股本）       | 300,000,000.00          |
| 商誉             |                         | 盈余公积            | 104,626,288.92          |
| 长期待摊费用         |                         | 未分配利润           | -25,149,964.46          |
| 递延所得税资产        |                         | 减：库存股           |                         |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,891,193,062.26</b> | <b>所有者权益合计</b>  | <b>379,476,324.46</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>2,026,157,691.28</b> | <b>负债和所有者合计</b> | <b>2,026,157,691.28</b> |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

### （三）评估范围内主要资产情况：

被评估单位基准日资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、合同资产、其他流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产和无形资产。其中：

#### 1. 货币资金

货币资金主要包括库存现金及银行存款。

#### 2. 往来账款

往来账款包括应收账款、预付款项、其他应收款，内容主要为应收房屋销售款、关联方的往来款、履约保证金、办公楼押金等。

#### 3. 存货

存货主要为开发的地下车位，分别位于朝阳区朝阳北路 82 号院、朝阳区朝阳北路 80 号院，基准日均已完工。

其中：位于朝阳区朝阳北路 82 号院的 1 号地下车库尚未对外销售，位于地下一层，数量 156 个；位于朝阳区朝阳北路 80 号院的 2 号车库，位于地下一层，总数 351 个，基准日仅剩 49 个。

#### 4. 固定资产

固定资产包括三辆轿车及 325 台电子设备。

三辆轿车为两辆别克、一辆大众帕萨特，购置时间 2010 年-2016 年，属于被评估单位办公用车，基准日处于正常使用状态。

电子设备包括电脑、空调、办公家具等，共计 325 台，基准日分布在被评估单位各办公室，除下述部分闲置或损坏外，其他设备处于正常使用状态。

单位：人民币元

| 序号 | 设备名称 | 规格型号    | 计量单位 | 数量 | 购置日期       | 账面价值      |          | 备注 |
|----|------|---------|------|----|------------|-----------|----------|----|
|    |      |         |      |    |            | 原值        | 净值       |    |
| 20 | 复印机  | 东芝 255  | 台    | 1  | 2011-05-19 | 18,500.00 | 925.00   | 闲置 |
| 24 | 便携电脑 | 联想 W520 | 台    | 1  | 2011-05-19 | 20,900.00 | 1,045.00 | 已坏 |

|     |                     |                     |   |   |            |           |           |     |
|-----|---------------------|---------------------|---|---|------------|-----------|-----------|-----|
| 26  | 便携电脑                | VPCSD28EC/W         | 台 | 1 | 2011-12-19 | 7,199.00  | 359.95    | 闲置  |
| 130 | 一体机                 | 2350-R5938T         | 台 | 1 | 2015-06-12 | 10,798.00 | 539.90    | 已坏  |
| 135 | 佳能复印机               | IR-2002G            | 台 | 1 | 2015-09-18 | 14,388.00 | 719.40    | 闲置  |
| 316 | 用友软件                | 8.52 版              | 套 | 1 | 2004-12-18 | 13,800.00 | 414.00    | 已淘汰 |
| 317 | 广联达 V3.0            | 广联达 V3.0            | 套 | 1 | 2007-8-18  | 15,200.00 |           | 已淘汰 |
| 320 | Sketch Up           | Sketch Up           | 套 | 3 | 2020-10-20 | 24,870.80 | 16,994.92 | 已过期 |
| 321 | photoshop for teams | photoshop for teams | 套 | 3 | 2020-10-20 | 9,079.65  | 6,204.38  | 已过期 |
| 324 | Dreamweaver         | Dreamweaver         | 套 | 1 | 2020-10-20 | 3,026.55  | 2,068.19  | 已过期 |
| 325 | AutoCAD             |                     | 套 | 1 | 2020-10-20 | 33,185.84 | 23,202.67 | 已过期 |

#### 5. 无形资产

企业申报的无形资产为外购的软件使用权，共计 9 项。账面原值 175,345.14 元，账面净值 86,932.15 元。软件分为永久授权、一年期授权两种。

#### 6. 使用权资产

使用权资产为基准日被评估单位租赁的办公场所，基准日处于正常使用状态。

#### (四) 表外资产

企业申报评估的表外资产为 1 号、2 号地下人防工程，人防工程均处于地下二层，按照地下车位对外出租。

其中：2 号人防工程基准日尚剩余 15 个车位可以出租；1 号人防车位共计 90 个，基准日尚未对外出租。

#### (五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估，未采用其他机构出具的评估报告结论。

### 四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2022 年 5 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，目的在于经济行为的实现。本次评估以基准日利率、政策确定评估参数。

## 六、 评估依据

### (一)经济行为依据

- 1、《北京首都开发控股（集团）有限公司 2022 年 8 月 24 日总经理办公会议纪要》（首开会〔2022〕25 号）；
- 2、《北京首都开发股份有限公司 2022 年 8 月 1 日总经理办公会议纪要》（首开股份会〔2022〕32 号）；
- 3、《北京首开仁信置业有限公司股东会决议》。

### (二)法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，根据 2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订）；
- 2、《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 号文）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议）；
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 8、《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）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》（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）；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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〉

法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》第三次修正)；

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号，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)；

12、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号)；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号)；

14、《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)；

15、《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)；

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

17、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令 第 32 号)；

18、《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令 第 76 号)；

19、《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 65 号)；

20、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号)；

21、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知(财税[2018]32 号)；

22、《关于二手车经销有关增值税政策的公告》(财政部、税务总局公告 2020 年第 17 号)；

23、《关于深化企业国有资产评估管理改革有关事项的通知》(京国资发〔2019〕2 号)；

24、《市国资委关于进一步深化企业国有资产评估管理改革有关事项的通知》(京国资发〔2020〕9 号)；

25、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发〔2008〕5 号)；

26、《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)；

27、市国资委 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)；

28、《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）；

29、其他法律法规。

### （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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

### （四）权属依据

- 1、企业国有资产产权登记证；
- 2、营业执照；
- 3、机动车行驶证；
- 4、有关产权转让合同；
- 5、其他有关产权证明。

### （五）取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 2、《机电产品报价手册》（2022年）；
- 3、企业提供的实施方案、2022年度财务预算资料；
- 4、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

## (六) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表；
- 2、致同会计师事务所有限（特殊普通合伙）出具的审计报告。

## 七、 评估方法

### 1、市场法

市场法适用前提如下：

- (1)评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2)有关交易的必要信息可以获得。

基准日无法搜寻到相同类型的交易案例、上市公司，因此无法采用市场法。

### 2、收益法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

收益法适用的前提条件：

- (1)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2)预期收益所对应的风险能够度量；
- (3)收益期限能够确定或者合理预期。

被评估单位提供了未来年度的财务预算与收益预测，被评估单位企业价值与未来经营存在较大相关性，符合收益法评估预测的条件，本次采用收益法。

### 3、资产基础法

是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

资产基础法适用前提如下

- (1)评估对象能正常使用或者在用；
- (2)评估对象能够通过重置途径获得；
- (3)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

基准日，被评估单位符合上述适用条件，因此可以采用资产基础法。

### 4、收益法评估方面描述

#### (1)评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

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

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权投资价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C<sub>1</sub>：评估对象基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值

C<sub>2</sub>：长期股权投资价值

## （2）收益年限的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，因此，确定收益期限为无限期，根据公司经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，第 6 年以后各年与第 5 年持平。

## （3）收益主体与口径的相关性

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标，其基本公式为：

企业的自由现金流量=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本

## （4）折现率

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量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

## 1) 折现率模型

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量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC),WACC模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E / (D + E)] + k_d \times (1 - t) \times [D / (D + E)]$$

其中:  $k_e$ : 权益资本成本

$E$ : 权益资本的市场价值

$D$ : 债务资本的市场价值

$K_d$ : 债务资本成本

$T$ : 所得税率

## 2) 权益资本成本的确定

计算权益资本成本时,我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示:

$$R_e = R_{f1} + \beta (R_m - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中:  $R_e$ : 权益期望回报率,即权益资本成本

$R_{f1}$ : 长期国债期望回报率

$\beta$ : 贝塔系数

$R_m$ : 市场期望回报率

$R_{f2}$ : 长期市场预期回报率

$\text{Alpha}$ : 特别风险溢价

$(R_m - R_{f2})$ : 股权市场超额风险收益率,称ERP

## 5、资产基础法方法描述:

## (1) 流动资产

①货币资金,包括现金和银行存款,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

②应收账款、其他应收款,评估人员在对应收款项核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很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，按照账龄分析法，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评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

③预付款项，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

#### ④存货-开发产品

评估范围内的自有产权车位、人防车位属于被评估单位开发产品，基准日作为存货对外出售或出租，基准日前后有较多的出售案例或市场销售定价，因此可以采用市场法进行评估；基准日评估对象有出租价格信息或可以搜寻到相同类型物业的出租信息，未来收益可以预测，因此本次可以采用收益法。

##### 市场法

评估值=含税销售收入-（增值税+销售税金及附加）-销售费用-土地增值税-所得税-净利润扣减。

##### 收益法

$$P = \sum_{t=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^t} + K$$

式中：

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元）；

r—折现率（%）；

t—未来可获收益的年限（年）。

K—基准日针对该物业已缴纳的土地增值税

A<sub>i</sub>=潜在毛租金收入-空置和租金损失-运营费用

=不含税毛收入-空置和租金损失+其他收入-（管理费用+房屋维修费用+房屋保险费用+房产税+城镇土地使用税+城建税/教育税及附加）

=租金×车位数量×（1-空置率）-（管理费用+房屋维修费用+房屋保险费用+房产税+土地税+城建税/教育税及附加）

r=无风险报酬率+风险报酬率

=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率

⑤合同资产：合同资产是因为销售房屋时由于房屋销售时无法签订网签合同，导致部分款项未收回情况，评估中参考应收账款评估方法，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，按照账龄分析法，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评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

⑥其他流动资产为预交的土地增值税、增值税、税金及附加等。评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，取得了纳税申报表。对于预交的土地增值税在存货-开发产品中考虑，其他根据核实后的账面值作为评估值。

## （2）长期股权投资

根据长期股权投资明细表收集被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，确定长期股权投资的控制权情况。

拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

评估价值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

## （3）固定资产

### 1) 运输车辆

本次评估范围内的3辆车，经查询，厂家已不再生产、市场已无同等新车销售，评估对象的二手车交易市场比较活跃，易取得参照案例，可以查询到二手车市场价格，故选用市场法进行评估。即：

比准价格=可比案例价格×交易时间修正系数×车辆型号修正系数×车辆配置修正系数×发动机修正系数×生产厂家修正系数×购置时间修正系数×行驶里程修正系数×外观保养修正系数×内饰保养修正系数

车辆评估价值=（案例A比准价格+案例B比准价格+案例C比准价格）÷3

### 2) 电子设备

#### ①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价

格确定其重置全价。

## ②成新率的确定

电子设备的综合成新率主要依据设备的经济使用年限：

成新率=（1-实际已使用年限 / 经济使用年限）×100%。

## ③评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

## （4）使用权资产

使用权资产为企业经营租赁房屋形成的资产，评估人员通过合同以及有关凭证和账簿，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

## （5）无形资产

本次评估范围内的无形资产主要为企业外购软件。

针对不同情况采用不同的评估方法。

对于有效期为一年期的软件，由于仅在一年内使用，超期无法使用，因此软件价值实际是剩余期内的摊余价值，因此以核实后的账面值确定评估值；

对于永久授权使用的软件，如果是在市场上正在销售的标准型软件，按照现行市场销售价进行评估。

评估价值=原始购置价格×（1-贬值率）

对于已经淘汰、过期产品，按照 0 值确认。

## （5）负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

## 6、评估结论的选择

结合评估目的以及评估依据、评估中获取的资料证据，对上述评估结论进行分析判断，最终选择合理的评估结论。

## 八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

## （二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

## （三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

### 1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### 2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

### 3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### 5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## （四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等

渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### （五） 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### （六） 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

#### （七） 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### （一） 基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

#### （二） 一般假设

1、假设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；

- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；
- 6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （三）特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、假设评估基准日后被评估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；
- 3、假设北京首开中阳政泰置业有限公司基准日后续所需拆迁补偿资金全部由政府专项债解决；
- 4、假设北京首开中阳政泰置业有限公司利用关联方借款产生的利息可以得到政府补偿；
- 5、假设基准日北京首开中阳政泰置业有限公司提供的《丰台区万泉寺村棚户区改造和土地开发项目实施方案》真实合理，各项成本支出均可以被政府认可，并最终通过竣工决算审计；
- 6、假设在丰台区万泉寺村棚户区改造和土地开发项目拆迁过程中不存在侵害拆迁户利益、不存在损害国家利益的行为，未来不存在由于拆迁引起的各项财产、法律纠纷或群体性事件。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

截止评估基准日 2022 年 5 月 31 日，北京首开仁信置业有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

### (一) 收益法

截止评估基准日 2022 年 5 月 31 日，在持续经营条件下收益法评估结果为 47,693.2127 万元，增值 9,745.5803 万元，增值 25.6817%。

### (二) 资产基础法

截止评估基准日 2022 年 5 月 31 日，在持续经营条件下，北京首开仁信置业有限公司经审计的总资产账面价值 202,615.7691 万元，总负债账面价值 164,668.1367 万元，净资产账面价值 37,947.6324 万元。经资产基础法评估，北京首开仁信置业有限公司总资产评估价值 212,898.8252 万元，增值 10,283.0560 万元，增值率 5.0752%；总负债评估价值 164,668.1367 万元，无增减值变化；净资产评估价值 48,230.6885 万元，增值 10,283.0560 万元，增值率 27.0980%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 5 月 31 日

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        | 13,496.4629  | 15,056.5770  | 1,560.1141  | 11.5594    |
| 2 非流动资产       | 189,119.3062 | 197,842.2482 | 8,722.9419  | 4.6124     |
| 3 长期股权投资      | 189,000.0000 | 197,687.4138 | 8,687.4138  | 4.5965     |
| 4 固定资产        | 36.8100      | 69.6700      | 32.8600     | 89.2693    |
| 5 使用权资产       | 73.8030      | 73.8030      | -           | -          |
| 6 无形资产        | 8.6932       | 11.3614      | 2.6681      | 30.6922    |
| 7 资产总计        | 202,615.7691 | 212,898.8252 | 10,283.0560 | 5.0752     |
| 8 流动负债        | 164,668.1367 | 164,668.1367 | -           | -          |
| 9 非流动负债       | -            | -            | -           | -          |
| 10 负债合计       | 164,668.1367 | 164,668.1367 | -           | -          |
| 11 净资产（所有者权益） | 37,947.6324  | 48,230.6885  | 10,283.0560 | 27.0980    |

### (三) 评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 537.4758 万元，差异率为 1.1144%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实。因方法

侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，评估对象为基准日实际存在的资产负债；而收益法是基于企业未来发展与企业规划形成的现金流量的价值。

由于被评估单位未来逐步转型，评估基准日正处于从房地产投资开发企业转型为工程项目管理企业的时期，而收益法结果是基于一系列评估假设形成，即评估假设出现较小的偏差均会影响到现金流结果，基准日新冠疫情、俄乌战争乃至中美的贸易摩擦都会影响到未来的经济政策、金融政策与行业政策，因此从宏观经济、宏观政策到企业微观管理均存在着较大的不确定性，因此本次采用资产基础法评估结果 48,230.6885 万元。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（三）本次评估前，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位以 2022 年 5 月 31 日为基准日进行了专项审计，并出具了致同专字（2022）第 110C015879 号净资产专项审计报告，被评估单位按照审计调整后的结果进行申报，本次对北京首开仁信置业有限公司股东全部权益价值的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（四）经过现场了解，发现存在以下特殊情况：

1、企业申报的1号人防工程、2号人防工程均属于被评估单位向北京市朝阳区人防工程综合服务中心租赁的资产，租赁时间每3年续签一次，被评估单位2018年一次性计提全部的人防工程使用费，并一次性计入了当期成本，因此账面价值为0。根据被评估单位提供的人防租金出租合同显示，出租年限为20年，到期后无偿继续使用，因此人防车位的合同租期存在错位。同时被评估单位计提人防工程使用费时，按照首份人防工程使用合同确定的金额，采用不变价格计提。本次评估未考虑未来年度人防工程使用费发生变化对评估结论的影响。提请报告使用人关注该事项。

2、1号地下车库、1号人防工程所处的82号院为公租房小区，因此地下车库仅有一个买方，即北京市保障房住房建设投资中心。本次对存货的评估未考虑客户单一对物业的影响，未考虑批量交易对价值的影响。

3、针对尚未出售的地下车位，被评估单位从缴纳的土地增值税中预提了部分金额，本次评估按照目前市场价格评估，未考虑预估收入与企业预计收入的差异影响的土地增值税金额。

4、北京首开仁信置业有限公司应收账款计提坏账准备时未相应调整递延资产，因此针对基准日对于往来坏账准备的评估差异，同样未相应的递延所得税资产及负债。

5、2号人防工程基准日大部分已经对外出租，租金一次性收取，全部计入当期的主营业务收入，未根据租期摊销。

6、存在下述部分闲置或损坏的电子设备、无形资产：

单位：人民币元

| 设备名称      | 规格型号        | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期       | 账面价值      |           | 备注  |
|-----------|-------------|------|------|----|------------|-----------|-----------|-----|
|           |             |      |      |    |            | 原值        | 净值        |     |
| 用友软件      | 8.52 版      |      | 台    | 1  | 2004-12-18 | 13,800.00 | 414.00    | 已过期 |
| 工程预算软件    | 广联达 V3.0    | 广联达  | 台    | 1  | 2007-08-18 | 15,200.00 | -         | 已过期 |
| 复印机       | 东芝 255      | 东芝   | 台    | 1  | 2011-05-19 | 18,500.00 | 925.00    | 闲置  |
| 便携电脑      | 联想 W520     | 联想   | 台    | 1  | 2011-05-19 | 20,900.00 | 1,045.00  | 已坏  |
| 便携电脑      | VPCSD28EC/W | 索尼   | 台    | 1  | 2011-12-19 | 7,199.00  | 359.95    | 闲置  |
| 一体机       | 2350-R5938T | DELL | 台    | 1  | 2015-06-12 | 10,798.00 | 539.90    | 已坏  |
| 佳能复印机     | IR-2002G    | 佳能   | 台    | 1  | 2015-09-18 | 14,388.00 | 719.40    | 闲置  |
| Sketch Up |             |      | 套    | 3  | 2020-10-20 | 24,870.80 | 16,994.92 | 已过期 |

|                     |  |  |   |   |            |           |           |     |
|---------------------|--|--|---|---|------------|-----------|-----------|-----|
| photoshop for teams |  |  | 套 | 3 | 2020-10-20 | 9,079.65  | 6,204.38  | 已过期 |
| Dreamweaver         |  |  | 套 | 1 | 2020-10-20 | 3,026.55  | 2,068.19  | 已过期 |
| AutoCAD             |  |  | 套 | 1 | 2020-10-20 | 33,185.84 | 23,202.67 | 已过期 |

对于闲置的电子设备，经核实尚能使用，按照正常评估方法进行评估，对于已损坏无法使用的电子设备，按照二手回收价进行评估，对于已过期无法使用的软件，评估为零。

#### （五）子公司特殊事项

1、根据《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》京规自发【2021】303号、《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》京国土储〔2015〕37号、《关于规范丰台区棚户区改造和环境整治项目利润管理有关问题的会议纪要》（区政府会议纪要第226期）精神，对项目管理费及开发利润规定如下：

“开发项目初始取得立项核准后4年全部达到供应条件（现场和成本均通过验收）的，利润率最高为12%；4年内全部达到供应条件的项目，每提前1年（不足1年不计）利润率最多增加1个百分点；4年内未全部达到供应条件的项目，每延期1年（不足1年按1年计算）利润率至少降低2个百分点，最低不低于8%；自项目初始取得立项起（下同），4年内全部完成项目成本审核和现场验收并达到供地条件的，管理费为3%，每提前1年（不足1年不计），管理费最高提高0.5%，最高不高于5%。每延期1年（不足1年按照1年计算），管理费至少降低0.5%，最低不低于2%，预估投资部分不计取管理费。经市政府审批后确定的管理费除外”

被评估单位与政府框架协议签订日期为2017年1月，预期土地上市日期为2023年9月，期限为6年（不足一年不计算）。根据上述文件精神结合企业管理层访谈，确定为政府资金管理费率3%，自有资金利润率8%。

上述指标比率不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（2）经过管理层访谈了解，北京市政府为降低隐性债务，要求后续土地开发中全部使用政府保障资金，本次评估中假设基准日以后的增量土地开发资金将全部采用政府保障资金，提请报告使用人关注该事项，其不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

#### （六）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事

项特别说明；

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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)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专业人员不承担责任；

(三)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；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2022 年 9 月 27 日。

#### 十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司

