

本报告依据中国资产评估准则编制

京投发展股份有限公司拟转让金融资产所涉及的
北京基石创业投资基金（有限合伙）43.08%合伙份额项目

资产评估报告

中同华评报字（2023）第 041407 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2023 年 8 月 1 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202301691
合同编号:	中同华合同字(2023)1630号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2023)第011107号
报告名称:	京投发展股份有限公司拟转让金融资产所涉及的北京基石创业投资基金(有限合伙)43.08%合伙份额项目
评估结论:	84,421,767.61元
评估报告日:	2023年08月01日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	张晓信 (资产评估师) 会员编号: 11200290 梁悦 (资产评估师) 会员编号: 11230088
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年08月22日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	14
（一）评估方法的选择	14
（二）评估方法简介	15
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	24

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。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。

四、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。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

京投发展股份有限公司拟转让金融资产所涉及的
北京基石创业投资基金（有限合伙）43.08%合伙份额项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2023）第 041407 号

京投发展股份有限公司：

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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对京投发展股份有限公司持有的金融资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为京投发展股份有限公司拟转让金融资产所涉及的北京基石创业投资基金（有限合伙）43.08%合伙份额提供价值参考依据。

评估对象：京投发展股份有限公司持有的1项金融资产。

评估范围：京投发展股份有限公司持有的北京基石创业投资基金（有限合伙）43.08%有限合伙份额。

评估基准日：2023年4月30日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：本资产评估报告选用成本法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	1	8,331.51	8,442.18	110.67	1.33
其中：其他权益工具投资	2	8,331.51	8,442.18	110.67	1.33
资产总计	3	8,331.51	8,442.18	110.67	1.33

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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

（一）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

截至评估基准日，京投发展股份有限公司申报纳入本次评估范围的金融资产下，北京基石创业投资基金（有限合伙）未能就其所投资的项目提供评估基准日的财务报表、营业执照和权属依据等资料。对上述情形，本次采取的弥补措施如下：

序号	单位名称	未提供资料	评估机构采取的弥补措施
1	交控科技股份有限公司	基准日财务报表、 营业执照和权属依 据	核实投资协议、出资证明，并通过同花顺 iFinD 核实北京基石创业投资基金（有限合伙）所持股数、限售期限等，以及获取章程、2022 年度审计报告及 2023 年 1 季度报表
2	许昌智能继电器股份有限公司		核实投资协议、出资证明，并通过同花顺 iFinD 核实北京基石创业投资基金（有限合伙）所持股数或股比等，以及获取章程、2022 年度审计报告
3	北京沃捷文化传媒股份有限公司		
4	北京华成智云软件股份有限公司		
5	西安博深安全科技股份有限公司		
6	苏州光格科技股份有限公司		

本次评估是在委托人和北京基石创业投资基金（有限合伙）提供相关资料并经评估人员通过同花顺 iFinD 查询的公开资料前提下做出，如与实际不符，则各被投资项目的评估值应当根据实际进行调整。

（二）重大期后事项

截至评估基准日，北京基石创业投资基金（有限合伙）持有交控科技股份有限公司 3,999,661.00 股股份。根据 2023 年 6 月 26 日交控科技股份有限公司发布的《交控科技股份有限公司关于公司董事长被留置并配合调查事项的公告》，交控科技股份有限公司收到天长市监察委员会签发的《留置通知书》，其董事长兼总经理、法定代表人邵春海先生个人被实施留置，期间暂时无法履行董事长、总经理、法定代表人职责；受上述事项影响，交控科技股份有限公司股价有所下跌。截至本评估报告日，按照 2023 年 8 月 1 日当日成交均价计算，则对本评估结论减少评估值 2,904,769.55 元。提请报告使用人关注。

根据 2023 年 5 月 12 日交控科技股份有限公司发布的《交控科技股份有限公司 2022 年年度权益分派实施公告》，交控科技股份有限公司拟对股权登记日 2023 年 5 月 18 日登记在册的全体股东派发 2022 年度现金红利，发放日期为 2023 年 5 月 19 日，每股现金红利金额为 0.37 元（含税）。提请报告使用人关注。

根据 2023 年 5 月 30 日中国证券监督管理委员会《关于同意苏州光格科技股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1177 号），中国证券监督管理

委员会同意苏州光格科技股份有限公司首次公开发行股票的注册申请；截至本评估报告日，苏州光格科技股份有限公司的收盘价为 44.48 元/股。按照上述收盘价结合限售期限等计算，则对本评估结论增加评估值 9,372,333.68 元。提请报告使用人关注。

（三）其他需要说明的事项

根据 2019 年 2 月 15 日基石创投与王学立、范宇洪签订的《关于西安博深安全科技股份有限公司之股权转让协议》，因王学立、范宇洪未能按照投资协议及相关补充协议之约定执行回购义务，因此基石创投与王学立、范宇洪约定，由王学立、范宇洪以 3,319.45 万元总价款受让基石创投所持博深科技 583.2 万股股份，受让期自 2019 年 1 月起至 2021 年 12 月止。截至评估基准日，王学立、范宇洪尚有 459 万股股份（涉及回购款 2,613.07 万元）尚未履行受让义务。经与基石创投核实，自出现未按期受让股份至今基石创投未主张相关权利，原因系西安博深安全科技股份有限公司在 2022 年进入创新层并进行了定增，基石创投期望后续西安博深安全科技股份有限公司能够通过资本市场路径退出并获得超额收益。考虑基石创投与王学立、范宇洪友好协商，自出现未按期受让股份至今基石创投未主张相关权利，故本次评估无法按照上述股权转让协议相关违约责任计算违约金；如未来基石创投与相关方就上述情形出现分歧，则相应的评估值应当根据双方的协商结果进行调整。

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。

京投发展股份有限公司拟转让金融资产所涉及的
北京基石创业投资基金（有限合伙）43.08%合伙份额项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2023）第 041407 号

京投发展股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对京投发展股份有限公司拟转让金融资产所涉及的北京基石创业投资基金（有限合伙）43.08%合伙份额在2023年4月30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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人暨产权持有人均为京投发展股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人暨产权持有人概况

1. 注册登记情况

名称：京投发展股份有限公司（以下简称：“京投发展”、委托人或产权持有人）

统一社会信用代码：91330200144052096U

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：海曙中山东路 238 号

法定代表人：魏怡

注册资本：74077.7597 万人民币

经营范围：房地产开发、经营及租赁。自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 委托人暨产权持有人简介

京投发展是一家以房地产开发为主营业务并逐步开展多元产业发展的综合性企业，业务涉及住宅、高端综合体、商业、别墅、酒店、区域开发等多业态领域。

3. 截至评估基准日，京投发展的控股股东为北京市基础设施投资有限公司，持股数为 289,203,191 股，持股比例为 39.11%；第二大股东为程少良，持股数为 139,129,736 股，持股比例为 18.78%。除上述股东外，其余股东持股均未超过 5%。

（二）委托人与产权持有人之间的关系

本次评估的委托人暨产权持有人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据2023年5月23日北京市基础设施投资有限公司《总经理办公会会议纪要》（第14期），京投发展股份有限公司拟转让其持有北京基石创业投资基金（有限合伙）的合伙份额。

本次评估目的是反映京投发展股份有限公司持有的北京基石创业投资基金（有限合伙）43.08%合伙份额于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是京投发展持有的1项金融资产。

评估对象涉及的资产范围是京投发展持有的北京基石创业投资基金（有限合伙）43.08%的有限合伙份额，具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	投资日期	初始投资成本	基准日尚未收回成本	账面价值
1	其他权益工具投资				
1-1	北京基石创业投资基金（有限合伙）	2011年9月	251,500,000.00	0.00	83,315,146.32

上述资产涉及的北京基石创业投资基金（有限合伙）之净资产已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2023]43068号无保留意见的《审计报告》。

（一）本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致，委托人已承

诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内金融资产情况

1. 金融资产概况

（1）注册登记情况

名称：北京基石创业投资基金（有限合伙）（以下简称：“基石创投”或被评估单位）

类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：北京基石创业投资管理中心（有限合伙）（委派黄力波为代表）

主要经营场所：北京市丰台区科学城外环西路 26 号院 58 号楼一层 102 室

成立日期：2011 年 09 月 08 日

合伙期限：2011 年 09 月 08 日至 2025 年 9 月 7 日

经营范围：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（“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”；不得以公开方式募集资金；不得公开交易证券类产品和金融衍生品；不得发放贷款；不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）基石创投简介

基石创投是京投发展、北京市基础设施投资有限公司、北京富丰投资有限责任公司、北京中关村创业投资发展有限公司、北京基石基金管理有限公司、北京鼎汉轨道交通装备技术服务有限公司、北京基石创业投资管理中心（有限合伙）于 2011 年在北京设立的有限合伙企业。其中，北京基石创业投资管理中心（有限合伙）为唯一普通合伙人，其他合伙人为有限合伙人。

截至评估基准日，基石创投投资单位包括交控科技股份有限公司、北京沃捷文化传媒股份有限公司、北京华成智云软件股份有限公司、华安奥特（北京）科技股份有

限公司、西安博深安全科技股份有限公司、意帝皮毛科技（上海）有限公司、苏州光格科技股份有限公司、西安华江环保科技股份有限公司、许昌智能继电器股份有限公司、四平市高斯达纳米材料设备有限公司。

（3）股权结构

截至评估基准日，基石创投各合伙人出资及出资比例情况如下：

单位：人民币元

序号	合伙人名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴出资比例
1	北京市基础设施投资有限公司	188,750,000.00	188,750,000.00	32.33%
2	北京富丰投资有限责任公司	47,000,000.00	47,000,000.00	8.05%
3	北京中关村创业投资发展有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	5.14%
4	北京基石基金管理有限公司	20,500,000.00	20,500,000.00	3.51%
5	北京鼎汉轨道交通装备技术服务有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	7.71%
6	北京基石创业投资管理中心（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00	0.17%
7	京投发展股份有限公司	251,500,000.00	251,500,000.00	43.08%
合计		583,750,000.00	583,750,000.00	100.00%

根据《关于审议北京基石创业投资基金（有限合伙）收益分配方案的通知》，截至2021年12月28日，基石创投已返还完毕全体合伙人的实缴出资共计58,375.00万元。

（4）基准日主要的被投资单位及投资类型

1）交易性金融资产

单位：人民币元

序号	单位简称	被投资单位全称	投资时点	投资成本	持股数量	投资类别	账面价值
1	交控科技	交控科技股份有限公司	2013年4月	16,275,300.10	3,999,661.00	股票投资	67,584,271.17
2	沃捷传媒	北京沃捷文化传媒股份有限公司	2013年7月	47,600,000.00	9,750,000.00	股票投资	6,142,500.00
3	华成智云	北京华成智云软件股份有限公司	2015年11月	2,882,088.24	3,596,000.00	股票投资	6,267,828.00

2）其他非流动性金融资产

单位：人民币元

序号	单位简称	被投资单位全称	投资时点	投资成本	持股数量 (或持股比例)	投资类别	账面价值
1	华安奥特	华安奥特（北京）科技股份有限公司	2012年5月	19,997,809.67	6,400,000.00	股权投资	0.00
2	博深科技	西安博深安全科技股份有限公司	2012年5月	15,740,740.74	3,612,330.00	股票投资	26,130,700.00
3	上海意帝	意帝皮毛科技（上海）有限公司	2012年8月	77,659,037.48	16.83%	股权投资	0.00
4	光格科技	苏州光格科技股份有限公司	2015年3月	20,000,000.00	4,471,000.00	股票投资	118,052,464.65

序号	单位简称	被投资单位全称	投资时点	投资成本	持股数量 (或持股 比例)	投资类别	账面价值
5	华江环保	西安华江环保科技有限公司	2015年6月	7,000,000.00	0.73%	股权投资	0.00
6	许昌智能	许昌智能继电器股份有限公司	2015年6月	27,600,000.00	5,520,000.00	股票投资	13,827,600.00
7	高斯达	四平市高斯达纳米材料设备有限公司	2015年7月	21,400,000.00	10.60%	股权投资	0.00

（5）合伙协议约定的收益分配

基石创投对外投资所得的可分配现金应首先在所有参与该项投资的合伙人之间按照投资比例收回投资成本，并将其中划分给普通合伙人的部分分配给普通合伙人。其余的部分应在合伙人之间按以下顺序进行分配：

1) 返还全体合伙人之累计项目实投资本：返还金额相当于在分配之时本基金已做出的全部投资组合投资的资本出资额部分；

2) 向全体合伙人归还金额相当于基金已做出的全部费用支出（包括但不限于其成立以来已经向基金管理人支付的所有管理费、营运费、筹建费等）；

3) 如有余额，优先向有限合伙人分配，直至有限合伙人在基金中对应的实缴出资额的年化收益率达到 8%/年；

4) 如有余额，再向普通合伙人分配，金额为有限合伙人获得的有限回报金额除以 80%再乘以 20%，即：普通合伙人获得的部分回报=（有限合伙人获得的优先回报金额）/80%*20%；

5) 如有余额，按有限合伙人 80%、普通合伙人 20%的比例分配；有限合伙人应得部分在有限合伙人之间根据其实缴出资额按比例分配。本基金从任何投资项目中取得的现金或其它形式收入，除另有约定外，应尽快分配，最晚不应迟于该等应收款项发生之会计年度结束之后的玖拾（90）个工作日。

基金的临时投资收入，应在所有合伙人之间根据其实缴出资额按比例分配。

（6）近年基石创投的资产、财务、负债状况和经营业绩

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 4 月 30 日
资产总额	62,787.85	33,029.77	24,131.16
负债总额	5,633.76	820.70	0.00
净资产	57,154.09	32,209.07	24,131.16
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
营业收入	0.00	0.00	0.00

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 4 月 30 日
利润总额	-19,532.63	8,089.70	-8,077.90
净利润	-19,532.63	8,089.70	-8,077.90

上述 2021、2022 年度财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了天职业字[2022]14115 号、天职业字[2023]14378 号、天职业字[2023]43068 号无保留意见审计报告。

（7）适用税种及税率情况

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税服务	6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

（三）企业申报的表外资产的情况

基石创投未申报表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年4月30日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 2023年5月23日北京市基础设施投资有限公司《总经理办公会会议纪要》（第14期）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）；

2. 《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）；

3. 《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）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（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第二次修正）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日国务院令第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
11. 《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
12. 《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）；
13. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号, 2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；
15. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 《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修订）；
22. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（2021 年 1 月 22 日，中国证监会发布）；
23. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会第 36 号令 2018 年 5 月 16 日）；
24. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号，2007 年）；
25. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号，2009 年）；
26. 财政部关于贯彻落实《金融企业国有资产转让管理办法》有关事项的通知（财金[2009]178 号）；

27. 财政部关于印发《金融企业非上市国有产权交易规则》的通知（财金[2011]118号）；
28. 财政部关于规范国有金融机构资产转让有关事项的通知（财金〔2021〕102号）；
29. 《北京市国有企业投资监督管理办法》（京国资发〔2017〕29号）；
30. 《中华人民共和国合伙企业法》（1997年2月23日八届全国人大二十四次会议通过，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2006年8月27日修订通过）；
31. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 《北京基石创业投资基金（有限合伙）有限合伙协议》；
2. 出资回单；
3. 有关投资协议；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的有关协议、合同等财务、经营资料；
2. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
3. 评估人员通过同花顺 iFinD 收集的被投资单位财务报表、审计报告；
4. 国家宏观、行业统计分析资料；
5. 可比上市公司的相关资料；
6. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
7. 评估人员收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 产权持有人、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 京投发展与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 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

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （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。

收益法适用的前提条件是：

- （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。

成本法适用的前提条件是：

- （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。

本次评估选用的评估方法为：成本法。评估方法选择理由如下：

选取成本法评估的理由：基石创投作为京投发展的一项金融资产，该项资产能够准确识别，且财务资料、历史资料的获取上较为方便，因此可以采用成本法进行评估。

未选用市场法评估的理由：本次评估对象是产权持有人持有的金融资产，考虑到被评估单位属于基金类的有限合伙企业，由于同类市场上基金类的可比公司本身可比性较差，且在市场上可比公司较难获取，故本次评估未选用市场法。

未选取收益法评估的理由：本次评估对象是产权持有人持有的金融资产，其未来收益额、收益期难以预测，无法准确量化其风险，故本次评估未采用收益法。

（二）评估方法简介

采用成本法进行资产价值评估，应当根据资产的具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估对象为京投发展持有的金融资产—基石创投43.08%合伙份额，因此我们首先应当估算出基石创投的全部合伙份额价值，然后再间接计算得出京投发展持有的基石创投43.08%合伙份额的市场价值。详细评估过程如下：

被评估单位净资产价值的确定

首先，我们根据被评估单位的资产类型，确定各类资产的具体评估方法如下：

1. 货币资金，包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 交易性金融资产，对公开挂牌交易的股票，按评估基准日交易均价计算评估值。具体如下：

序号	被投资单位名称	投资时点	投资成本 (万元)	账面价值 (万元)	评估方法	评估方法选取的理由
1	交控科技	2013年4月	1,627.53	6,758.43	现行市价法	科创板上市公司，其股价更能反映企业真实的市场价值，故本次采用现行市价法评估。
2	沃捷传媒	2013年7月	4,760.00	614.25	现行市价法	新三板上市公司，评估基准日近期其股票流通相对活跃，股价更能反映企业真实的市场价值，故本次采用现行市价法评估。
3	华成智云	2015年11月	288.21	626.78	现行市价法	

3. 其他非流动金融资产，根据各金融资产的不同情况，分别进行评估。具体如下：

序号	被投资单位名称	投资时点	投资成本 (万元)	账面价值 (万元)	评估方法	评估方法选取的理由
1	华安奥特	2012年5月	1,999.78	0.00	成本法	根据法院《执行裁定书》，被投资单位已无可用于支付股权回购款的

序号	被投资单位名称	投资时点	投资成本 (万元)	账面价值 (万元)	评估方法	评估方法选取的理由
						财产，故本次采用成本法评估。
2	博深科技	2012年5月	1,574.07	2,613.07	成本法	根据基石创投提供的《股权回购协议》，基石创投已就其持有的博深科技剩余股权与博深科技及其实控人达成一致，要求按照约定执行回购计划。故本次对其采用成本法估值。
3	上海意帝	2012年8月	7,765.90	0.00	成本法	根据《中国国际经济贸易仲裁委员会裁决书》，基石创投已追回投资款 234.10 万元；根据《上海市青浦区人民法院公告》（沪 0118 破 33-3 号），宣告被投资单位破产。故本次对其采用成本法评估。
4	光格科技	2015年3月	2,000.00	11,805.25	上市公司比较法	被投资单位近年来收益相对稳定，财务状况良好，故本次采用市场法中的市盈率指标对其进行评估。
5	华江环保	2015年6月	700.00	0.00	成本法	根据法院《执行裁定书》，被投资单位已无可用于支付股权回购款的财产，故本次采用成本法评估。
6	许昌智能	2015年6月	2,760.00	1,382.76	上市公司比较法	被投资单位近年来收益相对稳定，财务状况良好，故本次采用市场法中的市盈率指标对其进行评估。
7	高斯达	2015年7月	2,140.00	0.00	成本法	根据法院《执行裁定书》，被投资单位已无可用于支付股权回购款的财产，故本次采用成本法评估。

产权持有人持有的金融资产价值的确定

在对基石创投的净资产市场价值进行评估后，我们按照产权持有人对基石创投之投资协议的相关约定，确定产权持有人持有基石创投43.08%合伙份额的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；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，评估人员通过询问、函证、核对等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况及所持投资项目的经营情况、投资管理情况等进行了必要

的了解，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解标的资产现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，结合被评估单位所持投资项目的经营情况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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

（二）特殊假设

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. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等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资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

5. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估人员所依据的对比公司及被投资单位的财务报告、交易数据等均真实可靠；

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制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

本次评估采用成本法对京投发展持有的金融资产的市场价值进行评估。

（一）成本法评估结果

本次申报纳入评估范围的金融资产账面价值 8,331.51万元，评估价值8,442.18万元，评估增值110.67万元，增值率为1.33%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	1	8,331.51	8,442.18	110.67	1.33
其中：其他权益工具投资	2	8,331.51	8,442.18	110.67	1.33
资产总计	3	8,331.51	8,442.18	110.67	1.33

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

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能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现基石创投存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

截至评估基准日，北京基石创业投资基金（有限合伙）持有交控科技股份有限公司3,999,661.00股股份。根据2023年6月26日交控科技股份有限公司发布的《交控科技股份有限公司关于公司董事长被留置并配合调查事项的公告》，交控科技股份有限公司收到天长市监察委员会签发的《留置通知书》，其董事长兼总经理、法定代表人郜春海先生个人被实施留置，期间暂时无法履行董事长、总经理、法定代表人职责；受上述事项影响，交控科技股份有限公司股价有所下跌。截至本评估报告日，按照2023年8月1日当日成交均价计算，则对本评估结论减少评估值2,904,769.55元。提请报告使用人关注。

根据2023年5月12日交控科技股份有限公司发布的《交控科技股份有限公司2022年年度权益分派实施公告》，交控科技股份有限公司拟对股权登记日2023年5月18日登记在册的全体股东派发2022年度现金红利，发放日期为2023年5月19日，每股现金红利金额为0.37元（含税）。提请报告使用人关注。

根据2023年5月30日中国证券监督管理委员会《关于同意苏州光格科技股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1177号），中国证券监督管理委员会同意苏州光格科技股份有限公司首次公开发行股票注册的申请；截至本评估报告日，苏州光格科技股份有限公司的收盘价为44.48元/股。按照上述收盘价结合限售

期限等计算，则对本评估结论增加评估值 9,372,333.68 元。提请报告使用人关注。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

截至评估基准日，京投发展股份有限公司申报纳入本次评估范围的金融资产下，北京基石创业投资基金（有限合伙）未能就其所投资的项目提供评估基准日的财务报表、营业执照和权属依据等资料。对上述情形，本次采取的弥补措施如下：

序号	单位名称	未提供资料	评估机构采取的弥补措施
1	交控科技股份有限公司	基准日财务报表、营业执照和权属依据	核实投资协议、出资证明，并通过同花顺 iFinD 核实北京基石创业投资基金（有限合伙）所持股数、限售期限等，以及获取章程、2022 年度审计报告及 2023 年 1 季度报表
2	许昌智能继电器股份有限公司		
3	北京沃捷文化传媒股份有限公司		
4	北京华成智云软件股份有限公司		核实投资协议、出资证明，并通过同花顺 iFinD 核实北京基石创业投资基金（有限合伙）所持股数或股比等，以及获取章程、2022 年度审计报告
5	西安博深安全科技股份有限公司		
6	苏州光格科技股份有限公司		

本次评估是在委托人和北京基石创业投资基金（有限合伙）提供相关资料并经评估人员通过同花顺 iFinD 查询的公开资料前提下做出，如与实际不符，则各被投资项目的评估值应当根据实际进行调整。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

未发现京投发展申报的金融资产存在抵押、担保等或有事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 根据2019年2月15日基石创投与王学立、范宇洪签订的《关于西安博深安全科技股份有限公司之股权转让协议》，因王学立、范宇洪未能按照投资协议及相关补充协议之约定执行回购义务，因此基石创投与王学立、范宇洪约定，由王学立、范宇洪以3,319.45万元总价款受让基石创投所持博深科技583.2万股股份，受让期自2019年1月起至2021年12月止。截至评估基准日，王学立、范宇洪尚有459万股股份（涉及回购款2,613.07万元）尚未履行受让义务。经与基石创投核实，自出现未按期受让股份至今基

石创投未主张相关权利，原因系西安博深安全科技股份有限公司在2022年进入创新层并进行了定增，基石创投期望后续西安博深安全科技股份有限公司能够通过资本市场路径退出并获得超额收益。考虑基石创投与王学立、范宇洪友好协商，自出现未按期受让股份至今基石创投未主张相关权利，故本次评估无法按照上述股权转让协议相关违约责任计算违约金；如未来基石创投与相关方就上述情形出现分歧，则相应的评估值应当根据双方的协商结果进行调整。

2. 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。

3. 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；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 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。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史的财务报表，以及我们在同花顺iFinD金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

本资产评估报告有如下使用限制：

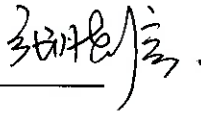
- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；
- （三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
- （四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；
- （五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；
- （六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

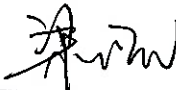
十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2023年8月1日。

（以下无正文）

（本页无正文）

资产评估师：_____ 张晓信  

资产评估师：_____ 梁悦  

北京中同华资产评估有限公司
2023 年 8 月 1 日

