

本报告依据中国资产评估准则编制

北京城建投资发展股份有限公司
拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目涉及的
北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中致成评报字[2025]第 0122 号

（共一册，第一册）



北京中致成国际资产评估有限公司

2025年5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	27
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	27
二、评估目的	73
三、评估对象和评估范围	73
四、价值类型	79
五、评估基准日	79
六、评估依据	79
七、评估方法	84
八、评估程序实施过程 and 情况	94
九、评估假设	96
十、评估结论	97
十一、特别事项说明	99
十二、资产评估报告的使用限制说明	121
十三、资产评估报告日	122
十四、签名盖章	123
资产评估报告附件	124

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、资产评估报告使用人应当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。

七、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

十、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。

北京城建投资发展股份有限公司
拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目涉及的
北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要

中致成评报字[2025]第 0122 号

重要提示

本摘要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。

北京城建投资发展股份有限公司：

北京中致成国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对北京科技园建设(集团)股份有限公司的股东全部权益价值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《中共北京城建投资发展股份有限公司委员会文件（城建股党会发〔2025〕15号）》(党委会纪要（第十五次）)，北京城建投资发展股份有限公司拟转让其持有的北京科技园建设（集团）股份有限公司股权，为此需要对该经济行为所涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。评估对象：北京科技园建设（集团）股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：北京科技园建设（集团）股份有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2024 年 12 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：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

在评估基准日持续经营假设前提下，北京科技园建设（集团）股份有限公司

总资产账面价值为 2,798,255.85 万元，评估价值为 2,282,000.25 万元，评估减值额为 516,255.60 万元，减值率为 18.45%；负债账面价值为 1,976,739.87 万元，评估价值为 1,976,739.87 万元，无增减值变动；净资产账面价值为 821,515.98 万元，评估价值为 305,260.38 万元，评估减值 516,255.60 万元，减值率为 62.84%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	1,642,182.97	1,672,052.56	29,869.59	1.82
非流动资产	2	1,156,072.88	609,947.69	-546,125.19	-47.24
长期股权投资	3	923,908.16	356,977.33	-566,930.83	-61.36
投资性房地产	4				
固定资产	5	3,340.03	24,124.04	20,784.01	622.27
在建工程	6				
无形资产	7	1,576.33	1,620.23	43.90	2.78
其中：土地使用权	8	459.20	0.00	-459.20	-100.00
其他非流动资产	9	227,248.36	227,226.09	-22.27	-0.01
资产总计	10	2,798,255.85	2,282,000.25	-516,255.60	-18.45
流动负债	11	931,323.14	931,323.14	0.00	0.00
非流动负债	12	1,045,416.73	1,045,416.73	0.00	0.00
负债总计	13	1,976,739.87	1,976,739.87	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	14	821,515.98	305,260.38	-516,255.60	-62.84

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、特别事项说明对评估结论的影响。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估前，致同会计师事务所(特殊普通合伙)对北京科技园建设（集团）股份有限公司以 2024 年 12 月 31 日为基准日进行了专项审计，并出具了审计报告(致同专字（2025）第 110C013738 号和致同专字（2025）第 110C013739 号)，北京科技园建设（集团）股份有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益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。

（五）截至评估基准日，北京科技园建设（集团）股份有限公司的下属子公司有部分下属子公司注册资本未全部实缴，详见下表：

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

金额单位：万元

序号	企业全称	被评估单位注册 资本	各评估单位股东名称	股东持 股比例	股东出资 方式	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	股东实缴 持股比例	未实缴金 额 (万元)
1	上海尚如房屋租赁有限公司	2,000.00	自如寓（北京）住房租赁有限公司	0.01%	货币	0.20	0.19	0.01%	0.01
			北京秀领如囊信息咨询中心（有限合伙）	99.99%	货币	1,999.80	1,876.00	99.99%	123.80
2	济南盛华置业有限公司	123,600.00	济南领秀誉华管理咨询合伙企业（有限合伙）	40%	货币	49,440.00	49,327.02	40%	112.98
			亿霸投资有限公司	60%	货币	74,160.00	73,990.54	60%	169.46
3	天津北科泰禾建设发展有限公司	30,000.00	北京科技园建设（集团）股份有限公司	51%	货币	15300	1020	51%	14,280.00
			天津盛耀置业有限公司	20%	货币	6000	400	20%	5,600.00
			北京泰禾置业有限公司	29%	货币	8700	580	29%	8,120.00
4	北京北控京闽投资有限公司	80,000.00	北京北控城市开发有限公司	60%		48,000.00			48,000.00
			北京科技园建设（集团）股份有限公司	40%		32,000.00			32,000.00
			北京科睿星御管理咨询企业（有限合伙）	50%	现金	6,000.00	3,000.00	50%	3,000.00
5	杭州星合置业有限公司	12,000.00	杭州星月投资管理有限公司	50%	现金	6,000.00	3,000.00	50%	3,000.00
			云南长丰房地产开发有限公司	49%	货币出资	10,000.00	10,000.00	100%	-
6	昆明又见经营管理有限公司	20,408.16	昆明市官渡区国有资产投资经营有限公司	51%	货币出资	10,408.16	-	0%	10,408.16
			北京国有资本运营管理有限公司	50.41%		853,109.22	847737.56	50.53%	5,371.66
7	中关村发展集团股份有限公司	1,692,203.0593	北京市海淀区国有资本运营有限公司	15.36%		260,000.00	260,000	15.50%	-

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	企业名称	被评估单位注册 资本	各评估单位股东名称	股东持 股比例	股东出资 方式	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	股东实缴 持股比例	未实缴金 额 (万元)
			北京亦庄投资控股有限公司	8.86%		150,000.00	150000	8.94%	-
			北京科技园建设(集团)股份有限公司	5.27%		89,253.63	89,253.63	5.32%	-
			北京昌平科技园发展集团有限公司	4.07%	股权	68,829.97	68829.97	4.10%	-
			北京北控置业集团有限公司	2.95%		50,000.00	50000	2.98%	-
			北京首钢股权投资管理有限公司	2.95%		50,000.00	50000	2.98%	-
			北京望京新兴产业区综合开发有限公司	2.52%		42,706.54	42706.54	2.55%	-
			北京工业发展投资管理有限公司	2.28%		38,569.33	38569.33	2.30%	-
			中国建筑股份有限公司	1.63%		27,522.94	18348.62	1.09%	9,174.32
			北京东开光机电一体化产业基地开发有限公司	1.21%	股权	20,508.82	20508.82	1.22%	-
			北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	1.18%		20,000.00	20000	1.19%	-
			北京市石景山区国有资本投资有限公司	0.80%	股权	13,502.61	13502.61	0.80%	-
			北京东方文化资产经营有限公司	0.48%	股权	8,200.00	8200	0.49%	-
			北京科技园建设（集团）有限公司	50%	货币	500	250	50%	-
8	北京北科奥森城更商业管理有限公 司	1,000.00	奥森时尚（北京）策划咨询有限公司	50%	货币	500	250	50%	-

根据公司法规定，未履行出资义务的股东应当履行相应出资金额后，享有相应比例的股东全部权益价值，故本次对于其股东所持股权价值计算如下：某股东所持股权价值=(公司净资产评估价值+公司未缴足资本总额)×某股东对应股权比例-某股东对应未缴足资本额，未考虑未来股东可能无法按期实缴到位对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（六）北京秀领润红信息咨询中心（有限合伙）的合伙人包括北京科寰信息咨询中心（有限合伙）、华润深国投信托有限公司、北科建科睿资本管理（北京）有限公司，根据合伙协议，华润深国投信托有限公司为优先级的有限合伙人，但由于该合伙企业投资的项目公司预计无法获取盈利，截至本评估基准日，北科建正在与华润深国投信托有限公司谈判其退出事宜，分红亦未按照合伙协议严格执行，根据北科建介绍，退出也不会按照合伙协议执行，由于谈判尚未完成，故本次不再按合伙协议约定分红方式进行各自份额进行评估，仅按评估基准日各合伙人的出资额余额占比计算北京科寰信息咨询中心（有限合伙）北科建科睿资本管理（北京）有限公司持有北京秀领润红信息咨询中心（有限合伙）份额的评估价值，未考虑谈判失败对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（七）合伙企业未实缴情况

北京科技园建设(集团)股份有限公司下属子公司中存在有合伙企业，部分合伙企业存在有注册资金尚未实缴到位情况，经核实各合伙企业中合伙协议约定：合伙企业的利润分配和亏损承担应按照各合伙人实缴出资额的比例予以确定，故本次评估未考虑资本金未缴足情况对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（八）北京科技园建设(集团)股份有限公司及其下属子公司中所有权及使用权受到限制的资产如下所示：

所属单位	项目	2024.12.31	受限原因
长春北湖科技园发展有限责任公司	货币资金	81,523,613.44	冻结资金
北科泰达投资发展有限公司	货币资金	19,487,778.73	冻结资金
北京科技园置地有限公司	货币资金	2,889,009.95	冻结资金
昆明北科领秀置业有限公司	货币资金	2,385,394.60	冻结资金
北京京雁置业有限公司	货币资金	2,190,303.94	冻结资金
北京科技园建设(集团)股份有限公司	货币资金	373,004.78	冻结资金
温州润睿房地产开发有限公司	货币资金	146,549.79	冻结资金
云南长丰房地产开发有限公司	货币资金	90,905.94	冻结资金
上海融真置业有限公司	货币资金	11,014.82	冻结资金
北京集智未来科技产业发展基金（有限合伙）	货币资金	6,431.18	冻结资金
北京科控置地有限公司	存货-领秀翡翠华府项目	1,101,479,436.23	抵押借款

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

北京北科置地有限责任公司	存货-领秀翡翠华庭项目	1,895,886,251.22	抵押借款
南京盛科房地产开发有限公司	存货-金陵序花园项目	2,432,115,900.00	抵押借款
北京京雁置业有限责任公司	存货-水岸雁栖项目	4,128,795,132.27	抵押借款
长春北湖科技园发展有限责任公司	存货-云水华庭项目 A 区	462,945,737.50	抵押借款
北科泰达投资发展有限公司	存货-中加生态示范区	396,214,638.00	抵押借款
长春北湖科技园发展有限责任公司	存货-领秀蓝珀湖项目	174,042,839.24	抵押借款
青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	投资性房地产	65,536,624.35	抵押借款
长春北湖科技园发展有限责任公司	固定资产	19,320,449.10	抵押借款
北京北科亦创科技有限公司	在建工程	302,208,307.04	抵押借款

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（九）截至 2024 年 12 月 31 日，北京科技园建设(集团)股份有限公司及其子公司为合并范围内单位贷款及利息提供保证情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保事项	本金	期限	担保对象 状况
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京京雁置业有限责任公司	抵押借款-上海银行	27,500.00	2023.08-2026.08	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京京雁置业有限责任公司	抵押借款-亦庄保理	16,000.00	2023.06-2025.06	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京科控置地有限公司	抵押借款-渤海银行	33,840.58	2024.06-2029.06	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京北科置地有限责任公司	抵押借款-工商银行	43,557.99	2021.12-2031.12	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	抵押借款-亦庄租赁	5,250.40	2022.12-2025.12	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	长春北湖科技园发展有限责任公司	抵押借款-亦庄租赁	4,071.25	2023.09-2026.09	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	长春北湖科技园发展有限责任公司	抵押借款-农投租赁	2,080.00	2022.12-2025.12	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	长春北湖科技园发展有限责任公司	保证借款-建设银行	2,647.40	2021.06-2027.06	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北科泰达投资发展有限公司	抵押借款-国资租赁	13,333.34	2023.09-2026.10	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北科泰达投资发展有限公司	抵押借款-建设银行	5,298.34	2022.03-2034.01	正常经营
北京华誉能源技术股份有限公司	河南华誉新能源热力有限公司	保证借款-兴业银行	500.00	2024.08-2025.08	正常经营
合 计			154,079.30		

截至本评估报告日，被担保单位暂未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述担保对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十）截至 2024 年 12 月 31 日，北京科技园建设(集团)股份有限公司部分下属子公司为商品房承购人按揭贷款提供担保，该担保自承购人办理完产权证后自动解除，

具体情况如下：

担保单位	提供按揭贷款担保项目	期末担保余额/万元
北京铭海置业有限公司	铭润嘉园项目	193,541.00
昆明北科领秀置业有限公司	春城大观项目	27,907.70
南京盛科房地产开发有限公司	金陵序花园项目	26,036.50
北京京雁置业有限责任公司	水岸雁栖项目	35,513.00
北京北科置地有限责任公司	翡翠华庭项目	23,910.00
杭州北桐房地产开发有限公司	运晓花映里项目	24,098.30
北京科控置地有限公司	翡翠华府项目	16,813.00
杭州北榆房地产开发有限公司	运晓花望府项目	16,382.90
杭州北榕房地产开发有限公司	望澜翠印府项目	13,213.90
长春北科智尚房地产开发有限责任公司	云水华庭项目	4,658.33
青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	领秀珊瑚湾项目	288
云南长丰房地产开发有限公司	星泽园等项目	290.43
无锡中关村软件园发展有限公司	琥珀家园	1.45
合计		382,654.51

本次评估未考虑商品房承购人不能偿还贷款情况，未考虑上述担保对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十一）北京科技园建设（集团）股份有限公司可能会影响评估结果的事项说明

1、慧谷项目 E 地块，未进行开发，未取得施工许可证，无法进行开工建设

慧谷项目 E 地块位于领秀慧谷 A 区、B 区的南侧，紧邻北清路，用地性质为商业、综合，总占地面积 16,866.49 平方米。截至目前除 E 区非配套公建地块尚未开发外，其余地块已经全部建成并已实现入住。由于历史原因，该地块暂未取得工程施工许可证，暂时无法进行土地开发，该地块现为临街绿化用地，本次评估按证载用途进行的，未考虑现状实际用途和政府无偿收回对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2、慧谷项目 E 地块土地用途情况

慧谷项目 E 地块坐落于昌平区回龙观镇朱辛庄村，土地证为京昌国用（2009）出第 027 号和京昌国用（2009）出第 028 号，面积共 16,866.49 平方米，土地用途为商业和综合。该宗土地的土地使用权证取得时间为 2009 年，证载用途为商业、综合，根据企业的原始规划，该宗土地拟建设临街商业。由于企业取得土地证的年限较早，在 2022 年北京市基准地价中已无综合用地的分类，经核实，企业也不会进行办公金融等的建设，故建设办公楼的可能性不大，所以本次评估按照商业用地进行评估，不再考虑证载综合用途对宗地价值的影响。

3、北京京雁置业有限责任公司、北京科技园建设(集团)股份有限公司财产冻结情

况

通力电梯有限公司与北京京雁置业有限责任公司、北京科技园建设(集团)股份有限公司关于建设工程施工合同纠纷一案，通力电梯有限公司向北京市怀柔区人民法院申请财产保全，请求查封、扣押、冻结被申请人北京京雁置业有限责任公司、北京科技园建设(集团)股份有限公司名下价值合计 3,492,000.00 元财产。

根据北京市怀柔区人民法院民事裁定书(2024)京 0116 民初 7901 号和(2024)京 0116 民初 7903 号，北京京雁置业有限责任公司、北京科技园建设(集团)股份有限公司合计被冻结财产价值共计 3,492,000.00 元。经了解，冻结资金已于 2025 年全部解冻，解冻日为本评估报告日前。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

4、北京科技园建设（集团）股份有限公司股权变更情况

2024 年 9 月 11 日，根据陕西省西安市中级人民法院已作出(2023)陕 01 执恢 682 号之二执行裁定书，裁定泰禾集团股份有限公司在贵司持有的 17.45%股权所有权归西部信托有限公司(以下简称“西部信托”)所有，尚未办理工商变更。江苏银行股份有限公司苏州分行(以下简称“江苏银行”)系西部信托·瑞鑫汇富集合资金信托计划项下的优先级委托人、受益人，西部信托为受托人，根据委托人指令权人指令处理信托事务类事项。西部信托已将其根据(2023)陕 01 执恢 682 号之二执行裁定书持有的贵司 17.45%股权分配给江苏银行。截至评估基准日，其注册资本尚未变更，仍为 20 亿元。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，北京科技园建设（集团）股份有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元			
序号	股东名称	实缴出资额	实缴出资比例
1	北京市国有资产经营有限责任公司	211,818.71	69.93%
2	北京城市开发集团有限责任公司	10,248.76	3.38%
3	北京城建投资发展股份有限公司	28,000.00	9.24%
4	江苏银行股份有限公司苏州分行	52,860.70	17.45%
合计		302,928.16	100.00%

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十二）北京北科置地有限责任公司可能会影响评估结果的事项说明

1、截至评估基准日，北科置地公司存在下列抵押事项：

HR00-0004-6003、HR00-0004-6004 地块及地上建筑物已抵押。HR00-0004-6003 抵押占地面积 3924.93 平方米，抵押建筑面积 18425.02 平方米；HR00-0004-6004 抵押占

地面积 5128.38 平方米，抵押建筑面积 23631.14 平方米。抵押期限：自 2021-09-30 至 2031-12-31，抵押权人为中国工商银行股份有限公司北京中关村支行，抵押方式为一般抵押，被担保数额：1000000000(人民币元)。

截至本评估报告日，北科置地公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2、北科置地公司将位于怀柔区怀安大街 13 号院 3 号楼部分楼层对外出租，其中 2 层及 4-10 层出租给北京怀柔硬科技创新服务有限公司，出租面积 14632.25 平方米，租期 4 年 10 个月(自 2022 年 9 月 30 日起 2027 年 7 月 30 日)，租金水平为 1.135 元/日.平方米，租期内租金总计 31,334,085.44 元（含税）；另有有效出租合同 21 份，出租面积 7172.66 平方米，平均租金 2.5 元/日.平方米。对该部分资产本次按销售考虑进行评估，未考虑上述租赁事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十三）云南长丰房地产开发有限公司可能会影响评估结果的事项说明

1、官渡区长丰项目云子中学使用权移交情况说明

官渡区长丰项目云子中学建筑面积 20,378.99 平方米，已于 2023 年 1 月 9 日取得了不动产权证，证号云（2023）官渡区不动产权第 000931 号、云（2023）官渡区不动产权第 0009324 号。证载权利人均均为云南长丰房地产开发有限公司。通过昆明市官渡区教育局与云南长丰房地产开发有限公司签署的官渡区长丰项目云子中学使用权移交协议，待学校建成后将使用权整体移交昆明市官渡区教育局，该学校已于 2016 年 7 月 31 日移交。虽产权归属云南长丰房地产开发有限公司，但使用权已归昆明市官渡区教育局所有，该学校，云南长丰房地产开发有限公司已无实际控制，且建造成本已分摊至项目的建造成本中，故本次未单独对该云子中学资产进行单独作价评估，提请报告使用者注意。

2、星云园地球村幼儿园无产权证情况说明

星云园地球村幼儿园为云南长丰房地产开发有限公司“长丰公司”开发的星云园项目，根据规划条件要求需建一所 12 班幼儿园，用于规划公建配套设施，幼儿园建筑面积 3704.24 平方米，主要为长丰公司开发的星系列项目提供托幼服务。根据政府相关部门规定公建配套用房产权归全体业主所有，无法进行有偿销售，且建造成本已分摊至项目的建造成本中，目前由长丰公司对外租赁。故本次未单独对该幼儿园资产进行单独作价评估，亦未考虑租金收益对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十四）北京科技园置地有限公司可能会影响评估结果的事项说明

1、截止评估基准日，西二旗中路6号院二区15号楼(会所)由北京万融创新科技有限公司占用，评估基准日时点租约已到期，北京科技园置地有限公司与北京万融创新科技有限公司就房屋租赁合同处于纠纷中，截至本评估报告日，北京科技园置地有限公司对于北京万融创新科技有限公司清退尚未完成。本次是按照市场销售价格进行评估的，未考虑该诉讼事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2、西二旗燕尚园3号楼由维多利亚丝娜(北京)酒店管理有限责任公司承租，租赁期间2020年12月21日至2029年6月20日。2023年4月21日至2025年4月20日，乙方缴付的租金标准为:5.39元/平方米/天。2025年4月21日至2027年4月20日，乙方缴付的租金标准为:5.6595元/平方米/天。2027年4月21日至2029年4月20日，乙方缴付的租金标准为:5.942475元/平方米/天。2029年4月21日至2029年6月20日，乙方缴付的租金标准为:6.23959875元/平方米/天。截至评估报告日，北京科技园置地有限公司与维多利亚丝娜(北京)酒店管理有限责任公司就欠付租金及应缴付滞纳金事项处于诉讼阶段，本次是按照市场销售价格进行评估的，本次评估未考虑该诉讼事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

3、北京京雁置业有限责任公司向北京亦庄商业保理有限公司借款2亿元，借款期限为2023年6月14日至2025年6月12日，以北京科技园置地有限公司西二旗燕尚园3号楼、西二旗中路6号院二区15号楼(会所)作为抵押，同时北科建集团提供连带责任保证担保。截至本评估报告日，北京京雁置业有限责任公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押质押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十五）北京北科亦创科技有限公司可能会影响评估结果的事项说明

1、投资性房地产及在建工程抵押事项的说明

根据企业提供的资料，企业2023年12月26日与国家开发银行北京市分行签定借款合同及抵押合同。借款合同的编号为1100202301100002108，抵押合同为1100202301100002108借款合同的抵押合同。根据主合同的约定，借款人向抵押权人借款人民币31000万元(大写：人民币叁亿壹仟万元，贷款期限20年(即从2023年12月29日至2043年12月29日)。上述投资性房地产及在建工程已全部抵押给国家开发银行北京市分行，抵押期限为2023年12月29日至2043年12月29日。截至本评估报告

日，北京北科亦创科技有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2、账外资产的说明

企业申报账面未记录的无形资产为 91 个人防车位，位于北京市经济技术开发区凉水河一街 10 号院 2#研发中心地下负一层。根据人防工程相关规定，需每年向北京经济技术开发区民防局申请《人防工程使用证》的行政许可。由于人防车位的产权不属于北科亦创公司，故本次对该部分资产采用收益法进行评估，未考虑北京市经济技术开发区民防局未来年度可能收回对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十六）济南盛华置业有限公司可能会影响评估结果的事项说明

1、与山东卓尔达电气工程有限公司之间的建设工程施工合同纠纷

2023 年 7 月 10 日，被评估单位与山东卓尔达电气工程有限公司签订了《建设工程施工分包合同》，由其负责天环中心项目配电工程项目的施工，合同总金额为 1,126.46 万元，现因被评估单位延迟支付工程款，山东卓尔达电气工程有限公司将被评估单位诉至法院，请求支付应付未付工程款。截至本评估报告日，双方已撤回起诉，进行下一步沟通，且已对冻结的存放在招商银行股份有限公司济南新阳光路支行的银行存款 8,320,216.17 元解除冻结。故本次未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2、与蒙娜丽莎集团股份有限公司之间的买卖合同纠纷

2021 年 12 月，蒙娜丽莎集团股份有限公司与被评估单位签订了《济南滨河府项目瓷砖供货合同》，后蒙娜丽莎集团股份有限公司按合同约定完成供货，截至提起诉讼之日尚欠货款约 167 万元，因蒙娜丽莎集团股份有限公司不同意工抵，故向法院提起诉讼，并申请冻结了被评估单位的部分银行存款。截至本评估报告日，被评估单位已就该事项与蒙娜丽莎集团股份有限公司达成诉前调解，故本次未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

3、北京科技园建设（集团）股份有限公司为济南盛华置业有限公司借款提供担保

北京科技园建设（集团）股份有限公司按照其持有的股权比例为济南盛华置业有限公司向邮储银行山东分行的 27,825.00 万元借款提供连带责任担保。本次评估未发现济南盛华置业有限公司无法偿还借款的迹象，本次评估未考虑该借款及担保事项对评

估结果的影响。

（十七）济南领秀睿华管理咨询中心（有限合伙）可能会影响评估结果的事项说明

2024年12月5日，被评估单位与北京科睿星御管理咨询企业(有限合伙)签订股权转让协议，协议约定将被评估单位持有的济南盛华置业有限公司40%股权以及其对该公司的相关债务转让给北京科睿星御管理咨询企业(有限合伙)，收购总价4,413.20万元，其中股权转让对价为51,493.20万元，债权转移对价为47,080.00万元。截至评估报告日，济南盛华置业有限公司已完成工商变更，被评估单位清算完成，经工商查询被评估单位已于2025年1月2日登记注销。截至评估基准日报表数据为0，故本次评估不再对其展开评估，提请报告使用者注意。

（十八）北科泰达投资发展有限公司可能会影响评估结果的事项说明

1、北科泰达投资发展有限公司未决诉讼

（1）原告天津渤苒物业有限公司与被告北科泰达投资发展有限公司存在物业服务合同纠纷一案，根据2024年11月27日的《天津市滨海新区人民法院民事判决书》（(2024)津0116民初28048号），被告北科泰达投资发展有限公司判决生效之日起十日内给付原告天津渤苒物业有限公司2023年11月、2024年1月、2月、3月的物业管理服务费674,624.77元和2024年6月1日至2024年10月11日期间的逾期付款违约金12,667.48元。截至本评估报告日，该违约金已全部支付完毕，故本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（2）根据原告中核利华消防工程有限公司于2024年8月29日提交的民事起诉书，原告中核利华消防工程有限公司与被告中建一局集团第五建筑有限公司、北科泰达投资发展有限公司存在建设工程施工合同纠纷，原告诉讼请求判令1）被告一中建一局集团第五建筑有限公司向原告支付工程款及质保金1,904,893.00元，并支付资金占用损失（以1,904,893.00元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，自应付款之日起计至实际清偿之日止）。2）判令被告二北科泰达投资发展有限公司在欠付工程款的范围内向原告承担连带责任3）判令本案诉讼费、保全费以及保全担保费由被告一、被告二承担。被评估单位对该事项涉及的诉讼金额进行了预提入账，本次在此基础上进行了评估，提请报告使用者注意。

2、北科泰达投资发展有限公司抵押情况

本次评估过程中，被评估单位公司向北京国资融资租赁股份有限公司和中国建设银行股份有限公司取得的借款，借款担保方式均为抵押，抵押物为 08-02-60 地块配套设备动产抵押、08-02-69 地块配套设备动产抵押、08-05-44-04 地块配套设备动产和房产不动产抵押、36 地块枫瑜园 3 号楼、43 地块枫珑园 3 号楼、35 地块枫瑾园 2 号楼、39 地块枫玲园 1 号楼。

截至本评估报告日，北科泰达投资发展有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十九）青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司可能会影响评估结果的事项说明

本次评估过程中，青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司相关资产存在对外抵押情况。

序号	项目名称	抵押数量	期限	抵押单位	抵押金额（万元）	备注
1	孵化中心 3 号楼	1 栋	2022.12.16-2025.12.16	北京亦庄国际融资租赁有限公司	15000	抵押

截至本评估报告日，青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（二十）北京科控置地有限公司可能会影响评估结果的事项说明

1、截至评估基准日，被评估单位已将位于北京市怀柔区雁栖镇 HR00-0010-6047 地块现房（对应《不动产权证书》编号为京（2023）怀不动产权第 0003523 号等 19 项产权证）、HR00-0010-6054 地块及 HR00-0010-6045 地块设立抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司北京中关村分行，担保金额 8 亿元人民币，抵押期限：自 2021 年 1 月 11 日至 2026 年 1 月 1 日止。

2、截至评估基准日，被评估单位已将位于北京市怀柔区雁栖镇 HR00-0010-6040 地块土地使用权及依附于该等国有土地使用权的在建工程（对应《不动产权证书》编号为京（2020）怀不动产权第 0003448 号）设立抵押，抵押权人为渤海银行股份有限公司北京分行，担保金额 5 亿元，抵押期限：自 2024 年 6 月 6 日至 2029 年 6 月 5 日止。

截至本评估报告日，北京科控置地有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（二十一）珠海拓茂房地产开发有限公司可能会影响评估结果的事项说明

1、珠海拓茂房地产开发有限公司抵押、担保事项

（1）根据被评估单位提供的相关资料，被评估单位向兴业银行股份有限公司广州分行借款不超过 20 亿元，借款期限 2023 年 8 月 15 日至 2027 年 8 月 14 日，以公司位于珠海市斗门区白藤湖锦湖路西侧、腾逸路南侧（B、D、E）地块土地使用权及地上建筑物作为抵押，抵押期限至 2027 年 9 月 14 日；同时以公司 100%股权作为质押。截至评估基准日公司的借款余额为 13.85 亿元，利率为一年期 LPR-0.05%。

（2）根据被评估单位提供的相关资料，截至评估基准日公司向股东北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）借款余额 5.85 亿元、应付利息 1.79 亿元、利率 8%、借款期限展期至 2027 年 10 月 22 日、无担保事项；向股东金茂投资管理（天津）有限公司（不超过）借款余额 5.85 亿元、应付利息 1.67 亿元、利率 8%、借款期限展期至 2027 年 10 月 22 日、无担保事项。

（3）截至评估基准日止，被评估单位为“湖心金茂悦城市花园”项目商品房承购人向银行按揭贷款提供担保，担保余额为 5.75 亿元，有限期至房产证办理完毕交付银行。

截至本评估报告日，珠海拓茂房地产开发有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2、被评估单位于 2024 年 4 月 3 日与珠海自然资源局签订的《补充协议书》，珠海自然资源局批准项目竣工日期延长至 2024 年 12 月 31 日前，仍不能按期竣工，应提前三十日向珠海自然资源局或属地政府书面提出竣工延期申请，目前被评估单位已向珠海自然资源局或属地政府书面提出竣工延期申请，批复尚未下达。如被评估单位超期申请的，批准延期后，需缴纳超期申请违约金，每延期一日应向出让人支付出让价款总额千分之一违约金，即 292.8 万元/日，计费时间自约定的申请期限（即到期之日前三十日）至提出书面申请之日。由于该事项还存在不确定性，审计师未对该事项计提预计负债，本次评估也未考虑存在超期申请情形下对评估值的影响，提请报告使用者注意。

3、根据珠海拓茂房地产开发有限公司提供的相关资料，截至评估基准日珠海拓茂房地产开发有限公司向北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）的借款本金余额 5.85 亿元、应付利息 1.79 亿元、利率 8%、借款期限展期至 2027 年 10 月 22 日、无担保事项、借款本金余额 5.85 亿元，根据《珠海斗门 2019-28 地块项目合作协议》之关于免息的补充协议，自 2023 年 1 月 1 日起不再计算利息；故本次评估也未考虑后续应发生

的资金利息对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

4、根据被评估单位提供的说明：被评估单位于 2019 年 9 月 20 日通过招拍挂获取项目地块，并于 2019 年 10 月 16 日与珠海市自然资源局签订《〈国有建设用地使用权出让合同〉变更合同》，合同约定被评估单位须承担用地产生的拆旧复垦指标购买费用，但未明确缴纳标准及缴纳范围。被评估单位按照可售地块占地面积（A-E 地块占地面积 145,275.74 平方米）及参考往年均价（51 万元/亩）预估复垦费 11,113.59 万元；2021 年 7 月 15 日，珠海市自然资源局向我司做出《关于缴纳土地出让金（拆旧复垦指标购买费用）的行政决定书》，要求我司在收到《缴款通知书》后 30 日内足额缴纳拆旧复垦费 34,811.40 万元，逾期缴纳将计收 0.1%/日的违约金。目前被评估单位未收到珠海市自然资源局的《缴款通知书》。因双方对金额存在较大争议，被评估单位现已提起诉讼，目前尚未开庭，被评估单位管理层认为根据项目目前情况及与政府沟通的情况对于后续需缴纳的复垦费按 11,113.59 万元预计更合理。本次评估预计的总成本中后续缴纳的复垦费需以 11,113.59 万元为基础进行测算，如果后续珠海市自然资源局批复的复垦费与本次评估采用的金额不一致，则应按相应的评估过程对评估结果进行调整，提请报告使用者注意。

（二十二）北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）可能会影响评估结果的事项说明

截至评估基准日被投资单位珠海拓茂房地产开发有限公司向北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）的借款本金余额 5.85 亿元、应付利息 1.77 亿元、利率 8%、借款期限展期至 2027 年 10 月 22 日、无担保事项、借款本金余额 5.85 亿元，根据《珠海斗门 2019-28 地块项目合作协议》之关于免息的补充协议，自 2023 年 1 月 1 日起不再计算利息。本次评估未考虑后续应发生的资金利息对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（二十三）长春北湖科技园发展有限责任公司可能会影响评估结果的事项说明

1、未办理房产所有权证

截止评估基准日尚未办理房屋所有权证的房屋为 G2 栋 3-4 层，建筑面积 2,415.04 平方米，建成日期为 2016 年 10 月 2 日，所占用土地面积 54410 平方米，土地使用权为长国用（2012）第 091000166 号，为此被评估单位出具了相关说明，证明该无证房屋为被评估单位所有，并承诺该房屋产权无纠纷，出现问题愿承担相应法律责任，企

业申报的房屋建筑面积为企业实地测量确定。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

2、抵质押事项

①存货—开发成本（产业四期 C1）已抵押

本次委估开发成本共 1 项，为长春北湖科技产业园四期 C1，该项目占地面积 53,061.00 m²，土地类型为工业用地，土地使用权证为吉（2017）长春市不动产权第 0040680 号，根据企业提供的相关资料，已全部抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司长春经济开发区支行，抵押期限为 2021 年 4 月 20 日—2027 年 4 月 19 日。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

②投资性房地产—房屋

本次委估的投资性房地产—房屋共计 7 项，建筑面积 25,449.41 m²，大部分已抵押，抵押权人为北京亦庄国际融资租赁有限公司，抵押期限为所有被担保债务履行完之日，抵押房屋建筑物明细如下：

固定资产--投资性房地产抵押明细

序号	房屋所有权人	坐落	结构	建成年月	房屋所有权证号	房屋建筑面积(平方米)	抵押期限	抵押权人
1	长春北湖科技园发展有限责任公司	北湖科技开发区盛北大街与光机路交汇长春北湖科技园项目一期 C1 号楼 101 号	框架	2014/9/15	吉(2023)长春市不动产权第 0105620 号	5,487.54	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
2	长春北湖科技园发展有限责任公司	高新北区盛北大街 3333 号长春北湖科技园项目一期 C2 号楼	框架	2014/9/15	吉(2018)长春市不动产权第 0019091 号	7,700.02	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
3	长春北湖科技园发展有限责任公司	北湖科技开发区盛北大街与光机路交汇处长春北湖科技园项目一期 C3 号楼 101 号	框架	2014/9/15	吉(2023)长春市不动产权第 0105627	4,826.82	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
4	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南 北湖科技园产业三期 C5 项目 H1 号楼 101 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414567	498.92	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
5	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南 北湖科技园产业三期 C5 项目 H1 号楼 102 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414568	422.23	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

固定资产--投资性房地产抵押明细

序号	房屋所有权人	坐落	结构	建成年月	房屋所有权证号	房屋建筑面积(平方米)	抵押期限	抵押权人
6	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南北i湖科技园产业三期 C5 项目 H1 号楼 201 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414569	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
7	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南北i湖科技园产业三期 C5 项目 H1 号楼 202 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414570	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
8	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 301	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414572	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
9	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 302 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414573	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
10	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 401 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414574	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
11	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 402 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414575	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
12	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414576	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
13	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 502	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414571	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
14	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 601 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414566	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
15	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 602 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414577	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
16	长春北湖科技园发展	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第	585.23	2023/8/23-所有被担保债务履行完	北京亦庄国际融资租赁有限

固定资产--投资性房地产抵押明细

序号	房屋所有权人	坐落	结构	建成年月	房屋所有权证号	房屋建筑面积(平方米)	抵押期限	抵押权人
	有限责任公司	项目 H1 号楼 701 号			0414579		之日	公司
17	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 702 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414578	501.70	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
	合 计					25,449.41		

③固定资产—房屋建筑物

本次委估固定资产--房屋建筑物共计 2 项，建筑面积 4,525.34 m²，已全部抵押，抵押权人为北京亦庄国际融资租赁有限公司，抵押期限所有被担保债务履行完之日，抵押房屋建筑物明细如下：

序号	房屋所有权人	坐落	结构	建成年月	房屋所有权证号	房屋建筑面积(平方米)	抵押期限	抵押权人
1	长春北湖科技园发展有限责任公司	北湖科技开发区盛北大街与光机路交汇长春北湖科技园项目一期 C1 号楼 101 号	框架	2014/9/15	吉(2023)长春市不动产权第 0105620 号	2,309.66	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
2	长春北湖科技园发展有限责任公司	高新北区盛北大街 3333 号长春北湖科技园项目一期 C2 号楼	框架	2014/9/15	吉(2018)长春市不动产权第 0019091 号	2,215.68	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
	合 计					4,525.34		

(二十四) 中科华誉（营口）能源技术股份有限公司可能会影响评估结果的事项说明

营口市奥体中心（体育馆、游泳馆、网球馆，以下简称“三馆”）水源热泵建设运营项目，2010 年 11 月由中科华誉（营口）新能源热力有限公司与营口沿海开发建设集团有限公司（以下简称沿海公司）分别签订了《辽宁（营口）沿海产业基地体育馆、游泳馆水源热泵供暖（制冷）系统工程合同》和《辽宁（营口）沿海产业基地体育馆、游泳馆水源热泵供暖（制冷）系统运营合同》，于 2011 年 11 月分别签订了《辽宁（营口）沿海产业基地网球馆水源热泵供暖(制冷)系统工程合同》、《辽宁（营口）沿海产业基地网球馆水源热泵系统 2011 年度供暖 2012 年度制冷运营合同》，该项目采用水源热泵供暖技术为奥体“三馆”项目供暖、制冷等。

2013 年，三馆由沿海公司租赁给海天岩土公司进行场馆运营使用，沿海公司不愿意为承租方承担供热制冷等费用，又另有地下水回水问题，游泳馆于 2014 年 11 月，

沿海公司终止运行合同；体育馆于 2015 年 11 月沿海公司下发《关于停止奥体中心体育馆供暖工作函》停止运行服务至今；网球馆于 2015 年 11 月年停止运行服务至今。

三馆的供暖（制冷）系统自停运至今已持续搁置九年有余，期间未进行任何维保作业。截至评估现场勘察日，评估人员未能进入设备区域，导致无法判断供暖（制冷）系统关键设备保存现状、主要管网的完整程度、供暖机组及供热装置的可重启性，评估人员仅核对了施工合同、预决算书等书面资料，无法判断资产情况，本次对该部分资产按评估基准日时点的账面价值列示评估值，提请报告使用者注意。

（二十五）北京华誉能源技术股份有限公司可能会影响评估结果的事项说明

1、截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，本次委托评估的北京华誉能源技术股份有限公司申报的部分实物资产无法进行现场勘察，包括原材料 1068 项，产成品 5 项，在产品 1 项，机器设备 58 项，车辆 2 项，电子设备 35 项（其中 30 项电子设备闲置，5 项设备已处置）。

上述实物资产存放于河北省沧州市青县盘古镇工业园，出租方为沧州海森电气设备有限公司，因沧州海森电气设备有限公司未提供租赁发票，我单位北京华誉能源技术股份有限公司未能按时缴纳房屋款项，为此出租方沧州海森电气设备有限公司禁止北京华誉能源技术股份有限公司及相关人员进入场地，故导致无法进入库房勘察实物资产，北京华誉能源技术股份有限公司承诺上述实物资产均存放于库房内且可以正常运行使用。

本次对该部分资产按评估基准日时点的账面价值列示评估值，提请报告使用者注意。

2、2024 年 9 月，唐山建科房地产开发有限公司向唐山仲裁委员会提起仲裁，要求北京华誉能源技术股份有限公司支付因不能继续供热造成的损失及利息合计 13,676,492.32 元，截至评估基准日该案尚未裁决。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

3、北京华誉能源技术股份有限公司按持有的股比为其参投企业乌鲁木齐昆仑华誉新能源有限公司向新疆银行 2,500.00 万元借款提供连带责任担保。本次评估未考虑该担保事项对评估结果的影响。

（二十六）北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）可能会影响评估结果的事项说明

北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）于 2024 年 9 月 14 日对北京普祺医药科技股份有限公司进行投资，占股 1.11%。由于北京普祺医药科技股份有限公司打算 2025 年中申报 IPO，目前财务数据相对敏感，没有对外公布，且北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）持有其股权较少，对其不产生重大影响，无法获取其基准日财务报表，鉴于增资协议签订日为 2024 年 9 月 14 日，距评估基准日较近，本次评估以核实后的账面值作为评估值。

（二十七）北京润实置业有限公司可能会影响评估结果的事项说明

北京链家高策房地产经纪有限公司与北京润实置业有限公司合作“长安润璟”项目，由于北京润实置业有限公司未如期向北京链家高策房地产经纪有限公司结算应付服务费 709,826.72 元，北京链家高策房地产经纪有限公司向北京市石景山区人民法院提起诉讼，请求人民法院判决北京润实置业有限公司支付应付未付的服务费，包括申请查封北京润实置业有限公司账户、冻结北京润实置业有限公司财产等措施。此次事项涉及的受限金额为 709,826.72 元。本次评估以核实后账面价值确认评估值。

（二十八）北京京雁置业有限责任公司可能会影响评估结果的事项说明

1、电子设备待报废事项

截至评估基准日，共 47 项设备待报废，明细见下表：

待报废设备明细

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值			备注
					原值	净值	减值准备	
1	M8500T 台式电脑及液晶显示器	M8500T	台	1	6,950.00	347.50	-	机箱已损坏，待报废
2	T540P-Y500 笔记本电脑	T540P-Y500	台	1	8,400.00	420.00	-	已损坏，待报废
3	T540P-Y500 笔记本电脑	T540P-Y500	台	1	8,400.00	420.00	-	已损坏，待报废
4	CB-S18+投影仪	CBS18+	台	1	3,200.00	160.00	-	已损坏，待报废
5	M226DW 打印机	M226DW	台	1	4,500.00	225.00	-	已损坏，待报废
6	T540P-Y500 笔记本电脑	T540P-Y500	台	1	8,400.00	420.00	-	已损坏，待报废
7	联想 T4900V 台式电脑	T4900V	台	1	6,200.00	310.00	-	原北苑机房监控电脑已损坏，待报废
8	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
9	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
10	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
11	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
12	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
13	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
14	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
15	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
16	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPC	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值			备注
					原值	净值	减值准备	
		D						
17	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
18	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
19	爱普生 L1800 专用照片打印机	L1800	台	1	4,700.00	235.00	-	已损坏，待报废
20	惠普 M202DW 激光打印机	M202DW	台	1	2,200.00	110.00	-	已损坏，待报废
21	惠普 M202DW 激光打印机	M202DW	台	1	2,200.00	110.00	-	已损坏，待报废
22	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
23	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
24	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
25	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	8,550.00	427.50	-	待报废
26	施工现场小院办公区办公家具	通用	批	1	81,390.00	4,069.50	-	待报废
27	红色休闲椅及休闲桌（休息区）	通用	台	1	3,140.00	157.00	-	已损坏，待报废
28	黑色单人位沙发（前台）	通用	台	1	3,650.00	182.50	-	已损坏，待报废
29	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	7,307.69	365.38	-	已损坏，待报废
30	PPX3615 投影仪	PPX3615	台	1	3,760.68	188.03	-	已报废处理
31	空气净化器 Blucair	通用	台	1	2,991.45	149.57	-	已损坏，待报废
32	空气净化器 AirProce	通用	台	1	6,837.61	341.88	-	已损坏，待报废
33	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	7,307.69	365.38	-	已损坏，待报废
34	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	7,307.69	365.38	-	已损坏，待报废
35	pt-bx620C 投影仪	pt-bx620C	台	1	10,085.47	504.27	-	已损坏，待报废
36	美的空调（5 匹）	（5 匹）	台	1	7,948.54	397.43	-	已损坏，待报废
37	美的空调（2 匹）	（2 匹）	台	1	3,669.90	183.50	-	已损坏，待报废
38	组装工作站	组装	台	1	8,205.13	410.26	-	已损坏，待报废
39	北苑办公区空气净化器	通用	台	1	5,384.61	269.23	-	已损坏，待报废
40	200 英寸电子幕布（售楼处）	200 英寸	台	1	4,529.91	226.50	-	已损坏，待报废
41	格力分体变频空调（怀柔办公区）	通用	台	1	10,456.31	522.82	-	已损坏，待报废
42	格力空调（样板间装饰电器）	格力	台	1	6,410.26	320.51	-	已损坏，待报废
43	格力空调（样板间装饰电器）	通用	台	1	11,794.87	589.74	-	已损坏，待报废
44	T540 笔记本电脑（北苑）	T540	台	1	7,649.57	382.48	-	已损坏，待报废
45	T540 笔记本电脑（北苑）	T540	台	1	7,649.58	382.48	-	已损坏，待报废
46	防盗门	通用	台	1	2,330.10	116.51	-	已报废处理
47	IPADAIR3	AIR3	台	1	6,704.43	335.22	-	已损坏，待报废

2、B13 停车场用地、B14 住宿餐饮用地特殊事项说明

B13 停车场用地，宗地面积 11924.42 平方米，坐落于北京市怀柔雁栖湖柏崖厂村 B13 地块，用途街巷用地，已停止开发，政府拟有偿收回；本次评估按照北京京雁置业有限责任公司目前已收到该宗土地的价款 772.66 万元以及相关的税费来测算其评估价值。

B14 住宿餐饮用地，宗地面积 72624.26 平方米，坐落于北京市怀柔雁栖湖柏崖厂村 B-14 地块，用途住宅餐饮用地，按照市委市政府文件精神和怀柔区要求，停止了对该地块的开发，2018 年已将土地养护移交怀柔区政府管理。本次评估以企业测算的退地金额来确定 B-14 地块的可收回金额。

上述问题提请报告使用者注意。

（二十九）杭州星虹置业有限公司可能会影响评估结果的事项说明

杭州星虹置业有限公司的开发项目杭政储出【2019】35号地块土地使用权及地上建筑物已抵押，抵押期限自2020年11月17日至2025年11月16日，抵押权人为北京银行股份有限公司杭州分行，借款合同金额64000万元，执行利率为5.5%。担保人为杭州星虹置业有限公司股东杭州星合置业有限公司，杭州星合置业有限公司以其持有的杭州星虹置业有限公司股权作为质押担保。截至评估报告日，杭州星虹置业有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（三十）杭州星合置业有限公司可能会影响评估结果的事项说明

杭州星月投资管理有限公司与北京科星御管理咨询企业（有限合伙）为被评估单位股东，截止评估基准日，被评估单位注册资本为12000万元人民币，实收资本12000万元人民币。2019年6月26日，杭州星月投资管理有限公司与北京科星御管理咨询企业（有限合伙）签署了《股权质押合同》，杭州星月投资管理有限公司将其持有的被评估单位50%股权质押给北京科睿星御管理咨询企业（有限合伙），质押股权担保的债权金额上限为67500万元人民币。截至评估报告日，被评估单位及被评估单位的长期股权投资未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述股权质押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（三十一）杭州星溪置业有限公司可能会影响评估结果的事项说明

杭州星溪置业有限公司的开发项目杭政储出【2019】17号地块商业商务用房项目已抵押，抵押期限自2020年6月22日至2025年12月31日，抵押权人为中国建设银行股份有限公司杭州滨江支行，最高抵押担保额为75906万元。担保人为北京科技园建设（集团）股份有限公司、杭州星开实业有限公司及上海康月投资管理有限公司。截至评估报告日，被评估单位未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（三十二）长春北科智尚房地产开发有限责任公司可能会影响评估结果的事项说明

1、截至评估基准日，云水华庭B区项目（项目二期）总占地面积为57,491.94m²，未进行规划，尚未开工，本次评估按现状进行评估。

2、2023 年 7 月，中建二局第四建筑工程有限公司向长春市经开区人民法院提起诉讼，要求长春北科智尚房地产开发有限责任公司支付工程款、利息及损失等合计 81,523,613.44 元，后将诉讼标的调整为 70,269,111.48 元，目前该案尚未判决。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（三十三）北京北控京闽投资有限公司可能会影响评估结果的事项说明

联营企业北京北控京闽投资有限公司与中国农业发展银行北京市怀柔区支行签订金额为 11.90 亿元的改善农村人居环境建设固定资产贷款合同，北京北控城市发展集团有限公司（以下简称北控发展）提供连带责任担保，北京科技园建设（集团）股份有限公司按持有的北京北控京闽投资有限公司股比为北控发展的担保提供无条件且不可撤销的连带责任保证。截至 2024 年 12 月 31 日，北京北控京闽投资有限公司借款余额为 57,392.57 万元，应付利息 64.01 万元。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（三十四）北京梁家庄创艺乡居文化有限公司可能会影响评估结果的事项说明

北京梁家庄创艺乡居文化有限公司拟进行股权转让，已经国有资产监督管理机构备案，正在进行挂牌转让，以 1 元转让，北京科技园建设（集团）股份有限公司应收北京梁家庄创艺乡居文化有限公司的款项预计可以全部收回。本次评估未考虑应收北京梁家庄创艺乡居文化有限公司款项所提的坏账，预计风险损失为 0。本次评估在计算北京梁家庄创艺乡居文化有限公司股权价值时按照其 1 元的转让价格进行评估，提请报告使用者注意。

（三十五）北京秀领如寰信息咨询中心（有限合伙）可能会影响评估结果的事项说明

北京秀领如寰信息咨询中心（有限合伙）成立于 2024 年，注册资本 2019.8 万元，其合伙人情况如下所示：

合伙人	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	出资余额比例	缴付期限
北京科寰信息咨询中心（有限合伙）	979.902	911	48.4574%	2026 年 3 月 15 日
自如寓（北京）住房租赁有限公司	1,019.898	949	50.4787%	2026 年 3 月 15 日
北京自如居舍住房租赁有限公司	10	10	0.5319%	2026 年 3 月 15 日
北科建科睿资本管理（北京）有限公司	10	10	0.5319%	2026 年 3 月 15 日
合计	2019.8	1880	100%	

由于合伙协议约定企业的利润和亏损，由合伙人平均分配和分担，故本次评估在计算合伙企业份额时按照各合伙人实缴金额比例来计算，未考虑合伙人未实缴出资对

评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（三十六）杭州北泽房地产开发有限公司可能会影响评估结果的事项说明

杭州北泽房地产开发有限公司的开发项目国有建设用地使用权——浙(2024)杭州市不动产权第 0009625 号已抵押，抵押期限自 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 4 月 11 日，抵押权人为招商银行股份有限公司杭州分行及上海浦东发展银行股份有限公司杭州新城支行，最高抵押担保额为 143093 万元。截至评估报告日，杭州北泽房地产开发有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（三十七）北京科控置地有限公司可能会影响评估结果的事项说明

纳入评估范围的开发产品为产权持有人申报的 HR00-0010-6047 地块开发项目剩余未售住宅、商铺、仓储及车位，根据北京科控置地有限公司提供的京土整储挂(怀)(2019)040 号土地使用权出让挂牌文件及《土地出让合同》，6047 地块与 6054 地块、6045 地块共同出让，其中对于 6054 地块、6045 地块为社会停车场用地，北京科控置地有限公司管理层认定其不产生效益，亦不能单独进行销售，北京科控置地有限公司按照收入成本配比原则将停车场土地取得成本合并计入 6047 地块进行开发项目的核算，并随开发产品销售结转对应开发项目成本。本次仅需对北京科控置地有限公司申报的 6047 地块剩余未售的住宅、商铺、仓储及车位进行评估，不需再单独考虑 6054 地块、6045 地块在 6047 地块未售开发产品中核算的土地相关成本对申报资产的评估结论影响，提请报告使用者注意。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

我们特别强调：本评估意见仅作参考北京科技园建设（集团）股份有限公司拟增资扩股北京科技园建设（集团）股份有限公司股权的价值参考依据，而不能取代各方最终价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起，至 2025 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，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，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京城建投资发展股份有限公司
拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目涉及的
北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告正文

中致成评报字[2025]第 0122 号

北京城建投资发展股份有限公司：

北京中致成国际资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京城建投资发展股份有限公司拟转让其持有的北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目而涉及北京科技园建设（集团）股份有限公司的股东全部权益价值在 2024 年 12 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者
概况

（一）委托人概况

企业名称：北京城建投资发展股份有限公司

注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 14 层

法定代表人：储昭武

注册资本：207,574.3507 万元

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1998 年 12 月 30 日

统一社会信用代码：91110000633715698D

经营范围：房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询（不含中介服务）；环保技术开发、技术服务。

（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）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京科技园建设(集团)股份有限公司

注册地址：北京市海淀区北四环中路 229 号

法定代表人：王新光

注册资本：200000 万元

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：1999 年 11 月 18 日

统一社会信用代码：91110108700236882A

经营范围：基础设施开发、建设；房地产开发；销售商品房；物业管理；出租房屋；机动车公共停车场服务；投资管理；资产管理；企业管理；投资咨询；经济贸易咨询；市场调查；企业策划、设计；公共关系服务；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；包装服务；餐饮管理；销售纺织品、服装、鞋帽、厨房用具、日用杂货、卫生间用具、化妆品、卫生用品、钟表、眼镜、箱、包、家具、灯具、小饰品、礼品、文化用品、体育用品、首饰、工艺品、玩具、乐器、照相器材、电子产品、五金、交电、建筑材料、家用电器、计算机、软件及辅助设备、通讯设备。（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

北京科技园建设（集团）股份有限公司（以下简称“北科建集团”）成立于 1999 年，是北京市政府为落实国务院关于建设中关村科技园区的批复精神而设立的国有企业。

北京科技园建设股份有限公司成立于 1999 年 11 月 18 日，注册资本为 16.3 亿元人民币。成立初期，股东包括北京市国有资产经营公司（现更名为北京市国有资产经营有限责任公司）持股 12.27%、北京中关村科技发展股份有限公司持股 18.41%、北京首都创业集团有限公司持股 18.41%、北京首都旅游集团有限责任公司持股 6.13%、北京市综合投资公司持股 3.07%、北京海开房地产集团公司持股 18.41%、北京城市开发集团有限责任公司持股 6.13%、北京城建投资发展股份有限公司持股 17.17%。

2002 年，公司注册资本变更为 13.3 亿元，股东结构进一步调整，北京市国有资产

经营有限责任公司持股 15.38%、北京中关村科技发展股份有限公司持股 4.62%、北京首都创业集团有限公司持股 23.08%、北京首都旅游集团有限责任公司持股 7.69%、北京市综合投资公司持股 3.85%、北京海开房地产集团公司持股 16.15%、北京城市开发集团有限责任公司持股 7.69%、北京城建投资发展股份有限公司持股 21.54%。

2004 年，北京中关村科技发展股份有限公司将其股权转让给北京市国有资产经营有限责任公司，北京市国有资产经营有限责任公司持有股权变为 20%，其他股东股权保持不变。

2007 年至 2008 年，通过股权重组，北京市国有资产经营有限责任公司成为集团控股股东，持股比例达 70.77%，其他股东北京城市开发集团有限责任公司持股 7.69%，北京城建投资发展股份有限公司持股 21.54%。

2012 年 12 月，增资 7 亿股，注册资本变更为 20 亿元，其中，北京市国有资产经营有限责任公司持股 54.45%，北京城市开发集团有限责任公司持股 5.12%，北京城建投资发展股份有限公司持股 14%，北京京国发股权投资基金(有限合伙)持股 3.11%，无锡喜神科技产业投资中心(有限合伙)持股 23.32%。

2015 年至 2017 年间，北京京国发股权投资基金(有限合伙)、无锡喜神科技产业投资中心(有限合伙)分别将其持有的北京科技园建设（集团）股份有限公司的股权转让给泰禾集团股份有限公司。截至 2017 年 10 月，北京市国有资产经营有限责任公司持股 54.45%，北京城市开发集团有限责任公司持股 5.12%，北京城建投资发展股份有限公司持股 14%，泰禾集团股份有限公司持股 26.43%。

2020 年 12 月，北京科技园建设（集团）股份有限公司增资至 30.29 亿元，增资后北京市国有资产经营有限责任公司持股 69.93%，北京城市开发集团有限责任公司持股 3.38%，北京城建投资发展股份有限公司持股 9.24%，泰禾集团股份有限公司持股 17.45%。

2024 年 9 月 11 日，根据陕西省西安市中级人民法院已作出(2023)陕 01 执恢 682 号之二执行裁定书，裁定泰禾集团股份有限公司在贵司持有的 17.45%股权所有权归西部信托有限公司(以下简称“西部信托”)所有，尚未办理工商变更。江苏银行股份有限公司苏州分行(以下简称“江苏银行”)系西部信托·瑞鑫汇富集合资金信托计划项下的优先级委托人、受益人，西部信托为受托人，根据委托人指令权人指令处理信托事务类事项。西部信托已将其根据(2023)陕 01 执恢 682 号之二执行裁定书持有的贵司 17.45%股

权分配给江苏银行。

截至评估基准日，其注册资本尚未变更，仍为 20 亿元。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，北京科技园建设（集团）股份有限公司股权结构如下表所示：

股权结构表

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	实缴出资额	实缴出资比例
1	北京市国有资产经营有限责任公司	211,818.71	69.93%
2	北京城市开发集团有限责任公司	10,248.76	3.38%
3	北京城建投资发展股份有限公司	28,000.00	9.24%
4	江苏银行股份有限公司苏州分行	52,860.70	17.45%
合计		302,928.16	100.00%

3. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31
流动资产	1,587,781.76	1,753,071.76	1,636,091.34	1,615,036.00
非流动资产	961,004.33	1,042,256.59	1,223,646.22	1,156,071.12
长期股权投资	779,571.56	858,847.06	940,864.21	923,908.16
其他非流动金融资产	142,433.72	144,961.65	161,967.46	170,054.82
固定资产	4,448.30	4,024.41	3,661.05	3,338.28
无形资产	1,056.14	934.19	1,040.37	1,576.33
长期待摊费用	13.82	8.94	4.06	23.25
递延所得税资产	33,480.80	33,480.34	33,480.34	33,474.92
其他非流动资产	-	-	82,628.72	23,695.35
资产总计	2,548,786.09	2,795,328.35	2,859,737.55	2,771,107.12
流动负债	611,887.48	1,116,219.16	916,345.36	899,756.18
非流动负债	992,340.10	736,111.32	1,008,059.87	1,045,416.73
负债总计	1,604,227.58	1,852,330.47	1,924,405.23	1,945,172.91
净资产	944,558.50	942,997.88	935,332.33	825,934.22

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业总收入	-53,057.40	8,451.69	2,341.73	8,521.68
减：营业成本	-45,214.90	356.57	220.06	1,111.98
营业税金及附加	-2,140.44	581.26	378.70	208.42
销售费用	2,907.62	4,641.14	2,757.52	1,672.78
管理费用	10,959.35	10,493.02	8,268.39	7,402.96
研发费用	-	-	-	-
财务费用	25,030.50	33,187.89	31,548.84	67,021.93
加：其他收益	26.34	16.91	16.12	14.44
投资收益	52,434.04	51,722.94	23,708.84	-37,468.95
净敞口套现	-	-	-	-
公允价值变动收益	8,896.56	-3,315.14	12,794.19	3,166.13

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
信用减值损失	-1,309.89	2,764.50	150.29	-1,512.43
资产减值损失	-	3,285.02	-	-
资产处置收益	-	-4.31	-3.09	-
二、营业利润	18,067.29	1,562.68	-4,466.01	-104,697.20
加：营业外收入	0.49	1.40	-	-
减：营业外支出	-	-	0.99	3.12
三、利润总额	18,067.78	1,564.08	-4,467.00	-104,700.31
减：所得税费用	2,943.50	-828.33	3,198.55	801.24
四、净利润	15,124.28	2,392.41	-7,665.55	-105,501.55

上表中列示的财务数据审计情况如下表：

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告号	致同审字(2022)第110C009839 号	致同审字（2023）第110C010746 号	致同审字(2024)第110C009978 号	致同专字（2025）第110C013739 号
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

4.北科建集团的业务概况

北科建集团是北京国资公司控股的专注于园区开发与运营管理的科技地产企业。成立以来，北科建集团构建了以科技园区开发与运营管理为主业，以住宅地产、并购投资和能源运营为辅助的“一主三辅”协同发展的业务体系，总资产规模超 500 亿元。

北科建集团积极搭建产业创新载体平台，构建产业服务体系，助力科技创新，主动承担北京国际科创中心建设任务，成功开发建设了中关村“一区三园”，打造了中关村这一世界闻名的科技创新高地，同时，在总结中关村开发建设经验基础上布局全国发展，陆续在京内外开发建设了北京怀柔科创中心、北京亦庄科创园、天津滨海枫创科技园、上海中关村·虹桥创新中心、长春北湖科技园、青岛蓝色生物医药产业园等多个科技园区品牌项目及北京日报社百子湾纸库、北京西城区天宁 1 号园区等城市更新项目，深度的服务和高度聚集的产业资源，吸引了包括微软、新浪、百度在内的 500 余家知名科技企业入驻各园区。近年来，北科建集团被授予国家自主创新杰出贡献奖、中国科技地产领军企业、中国产业园区品牌影响力企业、中关村创新发展 40 年杰出贡献奖等多项荣誉称号。

北科建集团着力推进三大辅业协同发展，为做强园区主业提供强劲助力。住宅地产方面，北科建集团与招商蛇口集团、华润集团、中国金茂集团等实力企业广泛开展合作，开发住宅规模超过 1200 万平方米。同时，北科建集团设立并管理创业投资基金。能源运营方面，依托旗下高科能源、华誉能源两家企业提供能源供应服务，运营总面

积达 800 万平方米。

5.北科建集团对外投资情况

截至本评估基准日，北科建集团投资的全资子公司、控股子公司及重要的三级公司概述如下：

(1) 北京京雁置业有限责任公司

公司名称：北京京雁置业有限责任公司

注册地址：北京市怀柔区雁栖镇京加路 18 号北楼雁栖镇文化服务中心 306 室

法定代表人：崔恩滨

注册资本：5000 万元

实收资本：5000 万元

成立日期：2013-08-23

经营期限：2013-08-23 至 2063-08-22

类 型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91110116076614121C

经营范围：房地产开发；工程设计；专业承包；建设工程项目管理；物业管理；销售自行开发后的商品房；承办展览展示；投资管理。（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。）

截至评估基准日，北京京雁置业有限责任公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	5000	100%	5000	100%
	合计		5000	100%	5000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	395,160.27	406,858.24	344,548.34	270,659.91
总负债	357,700.78	368,583.56	302,508.29	286,342.05
净资产	37,459.49	38,274.67	42,040.06	-15,682.13
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	19,814.05	60218.11	55,758.94	43,166.56
营业利润	37.15	671.95	3,896.82	-57,533.95
利润总额	570.31	445.31	3,864.09	-57,533.95
净利润	107.44	815.18	3,765.38	-57,721.69

(2) 北京科技园置地有限公司

公司名称：北京科技园置地有限公司

注册地址：北京市海淀区北四环中路 229 号(海泰大厦)5 层北

法定代表人：何桢

注册资本：50000 万元

实收资本：50000 万元

成立日期：2000-09-30

经营期限：长期

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110108722615330N

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产经纪；物业管理；网络技术服务；建筑材料销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

截至评估基准日，北京科技园置地有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	47000	94%	47000	94%
2	北京北大科技园建设开发有限公司	货币资金	2500	5%	2500	5%
3	北京成君东方科技有限公司	货币资金	500	1%	500	1%
	合计		50000	100%	50000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	290,285.57	282,014.13	259,334.35	245,930.37
总负债	74,012.01	89,724.74	56,426.99	52,785.03
净资产	216,273.56	192,289.39	202,907.36	193,145.34
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	17,140.64	4,725.55	2,635.71	1,225.84
营业利润	14,429.56	8,383.30	12,912.62	-8,355.94
利润总额	14,426.23	8,383.30	12,906.62	-8,359.44

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
净利润	11,132.54	7,237.01	10,617.97	-9,762.03

(3) 云南长丰房地产开发有限公司

公司名称：云南长丰房地产开发有限公司

注册地址： 云南省昆明市官渡区巫家坝春城路 5688 号中海国际中心 02 层 04-07 室

法定代表人：张建

注册资本：28000 万元

实收资本：28000 万元

成立日期：2003-01-17

经营期限：2007-01-29 至 2027-01-28

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：915300007452760012

经营范围：房地产开发经营；物业管理服务；房地产中介服务；酒店管理服务；建筑劳务分包；工程机械设备租赁；装饰材料、建筑材料、金属材料的批发零售；商务信息咨询；企业管理。（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）

截至评估基准日，云南长丰房地产开发有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园置地有限公司	货币资金	14280	51%	14280	51%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	13720	49%	13720	49%
	合计		28000	100%	28000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	55831.16	54221.06	56747.08	40,241.24
总负债	7326.48	5439.05	6142.52	4,592.64
净资产	48504.68	48782.01	50604.56	35,648.60
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	694.61	2415.15	4843.25	398.13
营业利润	724.36	496.52	2800.30	-14,207.08
利润总额	724.36	496.61	2801.36	-14,432.38
净利润	981.23	277.33	1822.55	-14,955.97

(4) 北京北科亦创科技有限公司

公司名称：北京北科亦创科技有限公司

注册地址：北京市北京经济技术开发区凉水河一街 10 号院 8 号楼

法定代表人：周庆峰

注册资本：31000 万元

实收资本：31000 万元

成立日期：2014-01-06

经营期限：2014-01-06 至 2034-01-05

类 型：国有控股公司

统一社会信用代码：91110302089670675H

经营范围：园区管理服务;企业管理咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);社会经济咨询服务;非居住房地产租赁;物业管理;停车场服务;建筑物清洁服务;通用设备修理;技术服务、技术开发技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;园林绿化工程施工;热力生产和供应;供冷服务;广告制作;广告设计、代理;广告发布。截至评估基准日，北京北科亦创科技有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	31000	100%	31000	100%
	合计		31000	100%	31000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	52,670.64	52,955.60	69,134.76	87,766.86
总负债	11,168.68	1,106.39	1,723.00	21,820.00
净资产	41,501.96	51,849.21	67,411.77	65,946.86
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	1,536.95	1,739.88	1,824.58	2,361.78
营业利润	-1,555.22	-1,653.19	-2,437.75	-1,467.00
利润总额	-1,548.80	-1,653.20	-2,437.45	-1,465.00
净利润	-1,548.80	-1,653.20	-2,437.45	-1,465.00

(5) 北京科创汇聚产业运营管理有限公司

公司名称：北京科创汇聚产业运营管理有限公司

注册地址：北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 32 幢六层 D605 室

法定代表人：韩宇

注册资本：5000 万元

实收资本：5000 万元

成立日期：2022-05-16

经营期限：2022-05-16 至无固定期限

类 型：国有控股公司

统一社会信用代码：91110101MABLKJ3N46

经营范围：园区管理服务;企业管理咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);社会经济咨询服务;非居住房地产租赁;物业管理;停车场服务;建筑物清洁服务;通用设备修理;技术服务、技术开发技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;园林绿化工程施工;热力生产和供应;供冷服务;广告制作;广告设计、代理;广告发布。截至评估基准日，北京科创汇聚产业运营管理有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	5000	100%	5000	100%
	合计		5000	100%	5000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	21,366.73	20,061.12	7,3071.43
总负债	16,487.77	16,363.09	7,0257.53
净资产	4,878.96	3,698.03	2,813.90
科目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	266.54	963.44	1,565.44
营业利润	-296.74	-1,228.45	-1,079.97
利润总额	-296.75	-1,228.45	-1,043.90
净利润	-121.04	-1,180.92	-884.13

(6) 北科建科睿资本管理（北京）有限公司

公司名称：北科建科睿资本管理（北京）有限公司

注册地址：北京市房山区长沟镇金元大街 1 号北京基金小镇大厦 B 座 302

法定代表人：钟丽

注册资本：1000 万元

实收资本：1000 万元

成立日期：2016-12-14

经营期限：2016-12-14 至 2046-12-13

类 型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91110111MA00AFT318

经营范围：资产管理；投资管理；项目投资；投资咨询（中介除外）。（“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。）

截至评估基准日，北科建科睿资本管理（北京）有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	1000	100%	1000	100%
	合计		1000	100%	1000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
总资产	4,368.64	4,940.80	4,993.05	3,754.43
总负债	1,665.43	1,984.25	1,953.16	663.97
净资产	2,703.20	2,956.55	3,039.88	3,090.46
科目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
总收入	2,441.59	2,988.91	2,584.66	1,137.77
营业利润	197.08	263.50	27.26	83.04
利润总额	197.08	263.50	27.26	83.04
净利润	156.08	253.35	83.33	50.58

(7) 北京科寰信息咨询中心（有限合伙）

公司名称：北京科寰信息咨询中心（有限合伙）

注册地址：北京市海淀区西二旗中路6号院二区15号楼3层308

执行事务合伙人：北科建科睿资本管理（北京）有限公司（委派代表：钟丽）

注册资本：218850万人民币

实收资本：147061万人民币

成立日期：2021-06-09

经营期限：2021-06-09至2026-06-08

类型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91110108MA04BEKW8G

经营范围：经济贸易咨询。（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。）

截至评估基准日，北京科寰信息咨询中心（有限合伙）公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）		出资余额（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	217850	99.54%	147051	99.99%	134521	99.99%
2	北科建科睿资本管理（北京）有限公司	货币资金	1000	0.46%	10	0.01%	10	0.01%
	合计		218850	100%	147061	100%	134531	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
总资产	84,149.15	135,590.34	136,678.30	77,278.78
总负债	0.00	0.00	7,022.18	0.00
净资产	84,149.15	135,590.34	129,656.12	77,278.78
科目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	983.35	3,789.61	3,840.90	-54,081.08
利润总额	983.35	3,789.61	3,840.90	-54,081.08
净利润	983.35	3,789.61	3,840.90	-54,081.08

(8) 天津北科置业有限责任公司

公司名称：天津北科置业有限责任公司

注册地址：天津市北辰区天津北辰经济技术开发区高端园永进道 88 号商务中心 8 楼 8329 室

法定代表人：杨会诚

注册资本：20000 万元

实收资本：20000 万元

成立日期：2019-01-31

经营期限：2019-01-31 至无固定期限

类 型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91120113MA06J8Q62Y

经营范围：房地产开发经营；商品房销售；市政工程、道路工程、园林绿化工程、环保工程、建筑工程、室内外装饰装修工程设计、施工；园区设计、运营管理；物业服务；企业管理服务（金融、投资类管理除外）；市场调查；企业形象策划；从事广告业务。（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）

截至评估基准日，天津北科置业有限责任公司股权结构如下：

序	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）
---	------	------	----------	----------

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	20000	100%	20000	100%
	合计		20000	100%	20000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	135,739.34	146,531.08	127,977.79	117,101.65
总负债	116,038.51	133,841.85	121,422.01	131,652.23
净资产	19,700.83	12,689.23	6,555.79	-18,343.04
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	23,004.61	3,186.69	6,331.04	5,483.02
营业利润	406.03	-7,011.61	-6,131.28	-24,461.26
利润总额	405.84	-7,011.61	-6,133.44	-24,898.82
净利润	469.14	-7,011.61	-6,133.44	-24,898.82

(9) 天津北科泰禾建设发展有限公司

公司名称：天津北科泰禾建设发展有限公司

注册地址：天津市北辰区天津北辰经济技术开发区高端园永进道 88 号商务中心 6 楼 6001 室

法定代表人：孙凡承

注册资本：30000 万元

实收资本：2000 万元

成立日期：2017-08-11

经营期限：2017-08-11 至 2037-08-10

类 型：有限责任公司

统一社会信用代码：91120113MA05UELP15

经营范围：市政工程、道路工程、园林绿化工程、环保工程、建筑工程、室内外装饰装修工程设计、施工；房地产开发、经营；园区设计、开发、运营管理；房屋信息咨询服务；商品房销售；物业服务；企业管理服务；商务信息咨询；市场调查；企业形象策划；从事广告业务；农业设施技术开发、转让、咨询服务；园林景观设计；农业休闲旅游项目策划；花卉种植、拣选、包装、销售；花卉苗木新品种培育。（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）

截至评估基准日，天津北科泰禾建设发展有限公司 股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	15300	51%	1020	51%
2	北京泰禾置业有限公司	货币资金	8700	29%	580	29%
3	天津盛耀置业有限公司	货币资金	6000	20%	400	20%
	合计		30000	100%	2000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	322.91	12.58	10.36	8.94
总负债	5,911.60	5,787.57	5,797.57	5,827.57
净资产	-5,588.69	-5,775.00	-5,787.20	-5,818.63
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-6,760.61	-15.37	-12.21	-31.43
利润总额	-6,760.61	-186.31	-12.21	-31.43
净利润	-6,760.61	-186.31	-12.21	-31.43

(10) 北科泰达投资发展有限公司

公司名称：北科泰达投资发展有限公司

注册地址：天津市滨海新区生态城明盛路 392 号枫创产业园中加中心 11 层

法定代表人：杨会诚

注册资本：40000 万元

实收资本：40000 万元

成立日期：2015-01-06

经营期限：2015-01-06 至 2034-01-05

类 型：有限责任公司

统一社会信用代码：911201163005743809

经营范围：以自有资金对科技行业、文化行业、商业、旅游业、房地产行业进行投资；咨询服务；基础设施开发、建设；物业管理；房地产开发与经营；房屋租赁；科技园区的规划、开发、运营管理、产业服务及配套服务；商业管理。（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）

截至评估基准日，北科泰达投资发展有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	20400	51%	20400	51%
2	天津泰达投资控股有限公司	货币资金	19600	49%	19600	49%

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	合计		40000	100%	40000	100%
--	----	--	-------	------	-------	------

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	329,171.04	330,413.54	295,400.27	167,898.38
总负债	278,072.69	298,652.25	277,748.33	220,388.05
净资产	51,098.35	31,761.29	17,651.94	-52,489.67
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	54,001.29	29,384.21	4,869.84	75,075.14
营业利润	-5,810.76	-19,463.48	-14,010.54	-64,478.55
利润总额	-5,812.48	-19,470.55	-14,109.36	-64,534.31
净利润	-4,804.05	-19,337.06	-14,109.36	-70,141.61

(11) 嘉兴创新园发展有限公司

公司名称：嘉兴创新园发展有限公司

注册地址：浙江省嘉兴市秀洲区智富中心 22 幢 206 室-1

法定代表人：孟令瑞

注册资本：40000 万元

注册资本：40000 万元

成立日期：2009-03-16

经营期限：2009-03-16 至无固定期限

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330411685597259U

经营范围：科技园区的基础设施开发、建设、管理；科技产业投资、技术开发、技术咨询、技术转让、技术交流、科技中介、科技人才培训的服务；房地产开发、经营、销售；自有房屋的租赁；物业管理；商业企业管理服务；市场调查服务；会议及展览服务；房地产中介服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告；停车场服务；食品、日用百货、家用电器的销售。

截至评估基准日，嘉兴创新园发展有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	40000	100%	40000	100%
	合计		40000	100%	40000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	259,395.88	250,038.67	183,134.49	140,070.53

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总负债	254,627.97	245,092.19	230,653.68	198,987.97
净资产	4,767.91	4,946.48	-47,519.20	-58,917.44
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	20,998.27	20,258.27	16,080.48	6,403.45
营业利润	-8,578.87	1,960.35	-43,092.62	-11,235.67
利润总额	-8,520.25	2,090.84	-43,171.77	-11,162.39
净利润	-9,654.18	178.58	-52,465.68	-11,354.62

(12) 无锡中关村软件园发展有限公司

公司名称：无锡中关村软件园发展有限公司

注册地址：无锡新吴区太科园干城路 6 号中关村软件园 1 号楼 301 室

法定代表人：杨小军

注册资本：30000 万元

实收资本：30000 万元

成立日期：2010-04-29

经营期限：2010-04-29 至 2060-04-28

类 型：有限责任公司

统一社会信用代码：913202145546663222

经营范围：科技园区的规划、开发、运营管理、产业服务及配套服务；房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；自有房屋出租；对科技项目和创新企业进行投资；物业管理（凭有效资质证书经营）；停车场服务；健身服务；办公服务；会议服务；技术培训（不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；展览展示服务；餐饮服务（凭有效资质证书经营）；企业形象策划；组织文化交流活动；酒店管理；百货销售。（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）

截至评估基准日，无锡中关村软件园发展有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	24000	80%	24000	80%
2	无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	货币资金	6000	20%	6000	20%
	合计		30000	100%	30000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	129,625.70	135,895.63	142,069.53	89,982.83
总负债	171,725.66	177,945.71	184,993.44	164,825.10

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
净资产	-42,099.96	-42,050.08	-42,923.91	-74,842.27
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	15,335.55	6,462.72	8,086.22	3,757.60
营业利润	-8,623.73	-72.35	-975.98	-31,331.84
利润总额	-8,585.68	49.88	-873.83	-30,960.42
净利润	-8,585.68	49.88	-873.83	-30,960.42

(13) 青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司

公司名称：青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司

注册地址：青岛高新技术产业开发区河东路 368 号 1 号楼 8 层

法定代表人：杨会诚

注册资本：30000 万元

实收资本：30000 万元

成立日期：2010-08-06

经营期限：2010-08-06 至 2060-08-05

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91370222557739179C

经营范围：科技园区的产业规划、开发、运营管理、产业服务及配套服务；房地产开发；自有房屋、场地出租；对科技项目和创新企业进行投资；生物、医药、海洋生物科技以及环保产业服务；房地产经纪；市场调研、商务信息咨询（不含商业秘密）服务；物业管理、清洁服务（不含高空作业）、停车场管理；装修装饰工程、楼宇机电设备的安装与维修、园林绿化工程；热力供应、制冷服务（不含液氨介质制冷）；会议、住宿以及餐饮服务；销售：家用电器、数码产品、建材、水暖五金、日用百货、办公用品、苗木（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）

截至评估基准日，青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	24000	80%	24000	80%
2	青岛大荣控股集团有限公司	货币资金	6000	20%	6000	20%
	合计		30000	100%	30000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	203,424.19	180,289.88	143,830.19	101,403.00

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总负债	160,705.36	142,006.39	112,162.21	137,592.45
净资产	42,718.83	38,283.49	31,667.99	-36,189.45
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	51,210.87	51,896.83	25,276.39	8,934.73
营业利润	7,169.17	868.50	-5,377.85	-67,860.34
利润总额	6,569.46	820.84	-5,348.63	-67,830.12
净利润	4,886.79	564.66	-6,615.51	-67,857.43

(14) 青岛北科建中瀛股权投资基金合伙企业（有限合伙）

公司名称：青岛北科健中瀛股权投资基金合伙企业（有限合伙）

注册地址：山东省青岛市市北区新疆路 8 号甲四层 4731

执行事务合伙人：北京科慧创业投资基金管理有限公司

注册资本：10000 万元

成立日期：2019-09-02

经营期限：2019-09-02 至 2026-09-01

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91370203MA3QH04E9J

经营范围：以自有资金投资；股权投资；投资管理。（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）

截至评估基准日，青岛北科健中瀛股权投资基金合伙企业（有限合伙）公司股权结构如下：

序号	合伙人名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	6400	64%	6400	64%
2	青岛聚融中瀛产业投资基金合伙企业（有限合伙）	货币资金	1500	15%	1500	15%
3	青岛市创新投资有限公司	货币资金	1000	10%	1000	10%
4	青岛建投中瀛私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	货币资金	1000	10%	1000	10%
5	北京科慧创业投资基金管理有限公司	货币资金	100	1%	100	1%
	合计		10000	100%	10000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	11,310.39	15,382.95	17,979.00	14,063.46
总负债	0.00	1.50	0.00	0.00
净资产	11,310.39	15,381.45	17,979.00	14,063.46
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	398.68	4,071.06	2,597.54	-3,915.53
利润总额	398.68	4,071.06	2,597.54	-3,915.53
净利润	398.68	4,071.06	2,597.54	-3,915.53

(15) 北京北控京闽投资有限公司

公司名称：北京北控京闽投资有限公司

注册地址：北京市怀柔区开放东路 12 号

法定代表人：卫洪亮

注册资本：80000 万人民币

成立日期：2013-12-02

经营期限：2013-12-02 至 2063-12-01

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110116085528372X

经营范围：房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品房。（“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。）

截至评估基准日，北京北控京闽投资有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	
			金额	持股比例
1	北京北控城市开发有限公司	货币资金	48000	60%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	32000	40%
	合计		80000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2024 年 12 月 31 日
总资产	755,986.98
总负债	696,076.72
净资产	59,910.26
科目	2024 年度
总收入	81.17
营业利润	-3,266.46
利润总额	-3,266.46
净利润	-3,266.46

(16) 北京梁家庄创艺乡居文化有限公司

公司名称：北京梁家庄创艺乡居文化有限公司

注册地址：北京市门头沟区清水镇梁家庄村委会南房 1 号

法定代表人：鲁欣

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

成立日期：2018-11-19

经营期限：长期

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110109MA01FN7E1P

经营范围：组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；旅游资源开发；旅游景区管理；旅游信息咨询；酒店管理；物业管理；会议服务；机动车公共停车场管理；承办展览展示活动；文艺创作；产品设计；保洁服务；票务代理（除机票）；销售食用农产品、未经加工的干果、工艺品、新鲜水果、新鲜蔬菜；技术开发；销售食品；餐饮服务；住宿。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、餐饮服务、住宿以及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。）（经营场所：北京市门头沟区清水镇梁家庄村（17 套院落））

截至评估基准日，北京梁家庄创艺乡居文化有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京市门头沟区清水镇梁家庄村股份经济合作社	货币资金	51	51%	51	51%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	49	49%	49	49%
	合计		100	100%	100	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	2,141.46	1,990.22	1,726.96	1,678.14
总负债	2,306.08	2,285.22	2,343.14	2,529.77
净资产	-164.63	-295.00	-616.18	-851.63
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	229.56	282.00	125.96	173.01
营业利润	-39.25	-130.38	-348.17	-254.61
利润总额	-39.25	-130.26	-348.16	-259.46
净利润	-39.25	-130.26	-348.16	-259.46

(17) 北京科控置地有限公司

公司名称：北京科控置地有限公司

注册地址：北京市怀柔区雁栖镇京加路青秀园街 5 号院 1 号楼文化服务中心 207 室

法定代表人：何桢

注册资本：90000 万元

实收资本：90000 万元

成立日期：2020-01-09

经营期限：长期

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110116MA01PU1Y09

经营范围：房地产开发；专业承包；销售自行开发的商品房；城市园林绿化；酒店管理；机动车公共停车场管理；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。）

截至评估基准日，北京科控置地有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京京雁置业有限责任公司	货币资金	31500	35%	31500	35%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	31500	35%	31500	35%
3	北京北控城市开发有限公司	货币资金	18000	20%	18000	20%
4	北京市长城伟业投资开发有限公司	货币资金	9000	10%	9000	10%
	合计		90000	100%	90000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	438,047.90	466,864.18	508,940.07	421,121.92
总负债	348,603.14	380,390.78	425,895.11	407,052.30
净资产	89,444.76	86,473.39	83,044.96	14,069.62
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	19,022.26	10,824.57	9,250.67	59,201.99
营业利润	166.78	-3,961.82	-2,237.99	-69,024.05
利润总额	166.78	-3,961.82	-2,237.99	-68,975.33
净利润	143.56	-2,971.36	-3,428.43	-68,975.33

(18) 北京北锦商业运营管理有限公司

公司名称：北京北锦商业运营管理有限公司
注册地址：北京市西城区广安门外大街 178、180、甲 180 号 2 幢 1 层 2-2-40 室
法定代表人：郁敏珺
注册资本：3000 万元
实收资本：3000 万元
成立日期：2023-06-12
经营期限：2023-06-12 至 2073-06-11
类 型：其他有限责任公司
统一社会信用代码：91110102MACKEX3U8J

经营范围：企业管理;园区管理服务;信息咨询服务(不含许可租赁，会议及展览服务;停车场服务;类信息咨询服务);广告设计、代理;广告发布;广告制作;专业设计服务;工业设计服务;销售代理;旅客票务代理，票务代理服务，办公用品销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程施工。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(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。)

截至评估基准日，北京北锦商业运营管理有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	1500	50%	1500	50%
2	上海锦和商业经营管理股份有限公司	货币资金	1500	50%	1500	50%
	合计		3000	100%	3000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	4,194.19	4,220.05
总负债	1,382.34	1,779.73
净资产	2,811.84	2,440.31
科目	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00
营业利润	-250.85	-504.39
利润总额	-250.85	-504.39
净利润	-188.16	-378.29

(19) 北京铭海置业有限公司

公司名称：北京铭海置业有限公司

注册地址：北京市海淀区新谊路 16 号院 8 号 1 层 101

法定代表人：陈海鸥

注册资本：46000 万人民币

成立日期：2020-04-10

经营期限：2020-04-10 至无固定期限

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110108MA01QNNA0W

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：停车场服务；社会经济咨询服务；物业管理；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

截至评估基准日，北京铭海置业有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京润置商业运营管理有限公司	货币资金	20700	45%	20700	45%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	20700	45%	20700	45%
3	华通置业有限公司	货币资金	4600	10%	4600	10%
	合计		46000	100%	46000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	1,132,898.81	798,403.25	341,695.62	120,598.55
总负债	1,031,383.36	660,516.22	208,358.76	27,026.32
净资产	101,515.45	137,887.03	133,336.86	93,572.23
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	430,332.73	478,483.39	167,777.79
营业利润	-2,479.19	49,964.04	31,281.80	20,108.45
利润总额	-2,477.10	50,024.48	31,277.23	20,109.75
净利润	-1,860.94	36,371.58	24,148.16	20,235.37

(20) 北京科慧创业投资基金管理有限公司

公司名称：北京科慧创业投资基金管理有限公司

注册地址：北京市怀柔区王化村临时门牌 1037 号北侧一层 1009 室

法定代表人：吕巍鑫

注册资本：1000 万元

实收资本：1000 万元

成立日期：2015-03-20

经营期限：2015-03-20 至 2045-03-19

类 型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91110108335495236K

经营范围：投资管理；资产管理。（“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。）

截至评估基准日，北京科慧创业投资基金管理有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	1000	100%	1000	100%
	合计		1000	100%	1000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	1,381.81	2,130.45	1,912.30	1,913.21
总负债	68.38	281.31	260.54	158.31
净资产	1,313.43	1,849.14	1,651.76	1,754.90
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	582.20	657.71	549.17	528.30
营业利润	167.38	714.61	226.46	136.64
利润总额	167.38	714.61	226.46	136.64
净利润	152.39	535.71	222.62	103.14

(21) 北京领秀睿华管理咨询中心（有限合伙）

公司名称：北京领秀睿华管理咨询中心（有限合伙）

注册地址：北京市海淀区西二旗中路 6 号院二区 15 号楼三层 306

执行事务合伙人：北科建科睿资本管理（北京）有限公司（委派代表：钟丽）

注册资本：45200 万元

实收资本：45200 万元

成立日期：2019-09-20

经营期限：2019-09-20 至 2027-09-19

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91110108MA01MQAH1A

经营范围：经济贸易咨询。（下期出资时间为 2019 年 10 月 31 日；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。）

截至评估基准日，北京领秀睿华管理咨询中心（有限合伙）公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）		出资余额（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	45000	49.89%	45000	49.89%	19930	99.01%
2	华润深国投信托有限公司	货币资金	15000	16.63%	15000	16.63%	0	0.00%
3	农银创新（北京）投资有限公司	货币资金	30000	33.26%	30000	33.26%	0	0.00%
4	北科建科睿资本管理（北京）有限公司	货币资金	200	0.22%	200	0.22%	200	0.99%
	合计		90200	100%	90200	100%	20130	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	90,170.52	90,165.98	102,247.33	102,247.23
总负债	80,000.00	81,000.00	89,519.07	89,469.07
净资产	10,170.52	9,165.98	12,728.25	12,778.16
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-177.75	3,995.47	3,562.27	49.90
利润总额	-177.75	3,995.47	3,562.27	49.90
净利润	-177.75	3,995.47	3,562.27	49.90

(22) 北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）

公司名称：北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）

注册地址：北京市海淀区西二旗中路 6 号院二区 15 号楼三层 310

执行事务合伙人：北科建科睿资本管理（北京）有限公司

注册资本：165700 万人民币

成立日期：2020-04-10

经营期限：2020-04-10 至 2025-04-09

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91110108MA01QNQN67

经营范围：经济贸易咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为 2021 年 12 月 31 日；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。）

截至评估基准日，北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）股权结构如下：

序号	合伙人名称	类型	出资方式	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额	实缴出资比例
1	北科建科睿资本管理（北京）有限公司	普通合伙人	货币	100.00	0.06%	0.00	0
2	天津金茂嘉诚投资管理有限公司	普通合伙人	货币	100.00	0.06%	0.00	0
3	北京科技园建设（集团）股份有限公司	有限合伙人	货币	99,300.00	59.93%	59,161.85	60%
4	广州金茂置业有限公司	有限合伙人	货币	66,200.00	39.95%	39,441.23	40%
合计				165,700.00	100%	98,603.08	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	88,925.98	92,239.56	91,582.06	41,914.77
总负债	448.64	657.84	0.00	0.00
净资产	88,477.34	91,581.72	91,582.06	41,914.77
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	4,550.77	3,612.95	0.34	-49,667.30
利润总额	4,550.77	3,612.95	0.34	-49,667.30
净利润	4,550.77	3,612.95	0.34	-49,667.30

(23) 北京科睿星御管理咨询企业（有限合伙）

公司名称：北京科睿星御管理咨询企业（有限合伙）

注册地址：北京市海淀区西二旗中路 6 号院二区 15 号楼一层 102

执行事务合伙人：北科建科睿资本管理（北京）有限公司（委派代表：钟丽）

注册资本：5000 万元

实收资本：5000 万元

成立日期：2018-11-02

经营期限：2018-11-02 至 2026-11-01

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91110108MA01FDDH70

经营范围：经济贸易咨询。（（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。)

截至评估基准日，北京科睿星御管理咨询企业（有限合伙）股权结构如下：

序号	合伙人名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	4990	99.8%	4990	99.8%
2	北科建科睿资本管理（北京）有限公司	货币资金	10	0.2%	10	0.2%
	合计		5000	100%	5000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	93,078.09	103,689.79	112,519.74	168,142.26
总负债	83,465.26	99,540.18	112,152.59	173,007.83
净资产	9,612.83	4,149.61	367.15	-4,865.57
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	6,085.54	1.78	-3,782.46	-5,232.72
利润总额	6,085.54	1.78	-3,782.46	-5,232.72
净利润	6,085.54	1.78	-3,782.46	-5,232.72

(24) 北京集智未来科技产业发展基金（有限合伙）

公司名称：北京集智未来科技产业发展基金（有限合伙）

注册地址：北京市海淀区知春路 23 号 13 层 1310 室

执行事务合伙人：北京科慧创业投资基金管理有限公司

注册资本：5000 万元

实收资本：5000 万元

成立日期：2021-12-28

经营期限：2021-12-28 至无固定期限

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91110108MA7F20X20J

经营范围：创业投资；股权投资。（“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；下期出资时间为 2022 年 01 月 31 日；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。）

截至评估基准日，北京集智未来科技产业发展基金（有限合伙）公司股权结构如

下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	3500	70%	3500	70%
2	北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司	货币资金	1450	29%	1450	29%
3	北京科慧创业投资基金管理有限公司	货币资金	50	1%	50	1%
	合计		5000	100%	5000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	4,929.19	4,860.75	4,909.22
总负债	0.00	0.00	0.00
净资产	4,924.19	4,860.75	4,909.22
科目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-75.81	-63.44	-59.07
利润总额	-75.81	-63.44	-59.07
净利润	-75.81	-63.44	-59.07

(25) 天津金茂北科建股权投资基金合伙企业（有限合伙）

公司名称：天津金茂北科建股权投资基金合伙企业（有限合伙）

注册地址：天津自贸试验区（东疆保税港区）澳洲路 6262 号查验库办公区 202 室
（天津东疆商务秘书服务有限公司自贸区分公司托管第 3361 号）

执行事务合伙人：北京科慧创业投资基金管理有限公司

注册资本：30000 万元

实收资本：30000 万元

成立日期：2021-01-06

经营期限：2021-01-06 至 2041-01-05

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91120118MA0780N38N

经营范围：一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至评估基准日，天津金茂北科建股权投资基金合伙企业（有限合伙）公司股权

结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）		出资余额（万元）	
			金额	持股比例%	金额	持股比例%	金额	持股比例%
1	金茂智城股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	货币	14900	49.6667%	14900	49.6667%	10664	49.6667%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币	14900	49.6667%	14900	49.6667%	10664	49.6667%
3	北京科慧创业投资基金管理有限公司	货币	100	0.3333%	100	0.3333%	71.57	0.3333%
4	金茂创信（天津）投资管理有限公司	货币	100	0.3333%	100	0.3333%	71.57	0.3333%
合计			30000	100%	30000	100%	21471.14	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	29,564.44	29,202.43	28,763.61	19,725.61
总负债	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	29,564.44	29,202.43	28,763.61	19,725.61
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-435.56	-362.01	-438.82	-509.14
利润总额	-435.56	-362.01	-438.82	-509.14
净利润	-435.56	-362.01	-438.82	-509.14

(26) 上海科寰投资有限责任公司

公司名称：上海科寰投资有限责任公司

注册地址：上海市黄浦区北京东路 666 号 H 区 6 楼 A02 室

法定代表人：赵军

注册资本：10000 万元

成立日期：2015-04-13

经营期限：2015-04-13 至 2035-04-12

类 型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：9131010133251514XG

经营范围：投资管理，实业投资，资产管理，物业管理，企业管理，房地产开发经营，房地产经纪，停车场经营管理。

截至评估基准日，上海科寰投资有限责任公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	10000	100%	10000	100%
合计			10000	100%	10000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	80,372.61	80,214.99	79,995.78	79,044.57
总负债	69,025.03	68,867.35	68,840.64	64,010.64
净资产	11,347.58	11,347.64	11,155.14	15,033.93
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	2.00	0.00
营业利润	31.32	0.08	5.17	4,000.40
利润总额	31.32	0.08	5.17	3,878.80
净利润	23.49	0.06	-192.50	3,878.78

(27) 北京领秀润红管理咨询中心（有限合伙）

公司名称：北京领秀润红管理咨询中心（有限合伙）

注册地址：北京市海淀区西二旗中路 6 号院二区 15 号楼一层 107

执行事务合伙人：北科建科睿资本管理（北京）有限公司（委派代表：钟丽）

注册资本：31450 万元

实收资本：31450 万元

成立日期：2019-06-24

经营期限：2019-06-24 至 2027-06-23

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91110108MA01L0E52J

经营范围：经济贸易咨询。（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。）

截至评估基准日，北京领秀润红管理咨询中心（有限合伙）公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）		出资余额（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	31350	50.00%	31350	50.00%	6334	98.45%
2	华润深国投信托有限公司	货币资金	31150	49.68%	31150	49.68%	0	0.00%
3	深圳红树林创业投资有限公司	货币资金	100	0.16%	100	0.16%	0	0.00%
4	北科建科睿资本管理（北京）有限公司	货币资金	100	0.16%	100	0.16%	100	1.55%
	合计		62700	100%	62700	100%	6434	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	62,663.68	62,671.10	62,670.83	62,670.65
总负债	66,400.00	62,900.00	58,900.00	58,850.00
净资产	-3,736.32	-228.90	3,770.83	3,820.65

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-186.07	3,937.87	3,999.74	49.82
利润总额	-186.07	3,937.87	3,999.74	49.82
净利润	-186.07	3,937.87	3,999.74	49.82

(28) 芜湖长北益嘉创业投资中心（有限合伙）

公司名称：芜湖长北益嘉创业投资中心（有限合伙）

注册地址：芜湖市三山区创业大街 3 号楼 302（申报承诺）

执行事务合伙人：北京科慧创业投资基金管理有限公司

注册资本：1650 万人民币

实收资本：1550 万元

成立日期：2017-06-08

经营期限：2017-06-08 至 2023-06-08

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91340208MA2NNY069K

经营范围：创业投资，投资管理，投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（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）

截至评估基准日，芜湖长北益嘉创业投资中心（有限合伙）公司股权结构如下：

序号	合伙人名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	长春科技风险投资有限公司	货币资金	550	33.3333%	516.6667	33.3333%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	540	32.7273%	507.2727	32.7300%
3	阎淑芹	货币资金	150	9.0909%	140.9091	9.0909%
4	于琪	货币资金	100	6.0606%	93.9394	6.0606%
5	李红	货币资金	100	6.0606%	93.9394	6.0606%
6	张妍	货币资金	100	6.0606%	93.9394	6.0606%
7	北京城建（芜湖）股权投资管理有限公司	货币资金	100	6.0606%	93.9394	6.0606%
8	北京科慧创业投资基金管理有限公司	货币资金	10	0.6061%	9.3939	0.6061%
	合计		1650	100%	1550	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------	------------------

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	1,381.68	418.71	2,417.26	1,697.02
总负债	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	1,381.68	418.71	2,417.26	1,697.02
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-48.24	9,948.63	1,998.56	-720.25
利润总额	-48.24	9,948.63	1,998.56	-720.25
净利润	-48.24	9,948.63	1,998.56	-720.25

(29) 嘉兴秀洲北科建创业投资合伙企业（有限合伙）

公司名称：嘉兴秀洲北科建创业投资合伙企业（有限合伙）

注册地址：浙江省嘉兴市秀洲区智富中心 75 幢 501-1 室

执行事务合伙人：北京科慧创业投资基金管理有限公司

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2017-11-15

经营期限：2017-11-15 至 2025-11-14

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91330411MA2B8L95X3

经营范围：创业投资、投资管理。（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）（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）

截至评估基准日，嘉兴秀洲北科建创业投资合伙企业（有限合伙）股权结构如下：

序号	股东名称		出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
				金额	持股比例%	金额	持股比例%
1	普通合伙人	北京科慧创业投资基金管理有限公司	货币	10.0000	0.10	550.16	8.2
2	有限合伙人	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币	7,490.0000	74.90	6,168.79	91.7
3	有限合伙人	嘉兴市秀湖创业创新股权投资基金有限公司	货币	2,500.0000	25.00	8.24	0.1
	合计			10,000.0000	100.00	6,727.19	100.00

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	11,458.26	13,000.30	12,293.07	8,213.28
总负债	0.00	1,185,095.89	0.00	0.00
净资产	11,458.26	-1,172,095.59	12,293.07	8,213.28
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	3,415.81	2,623.53	-588.72	-4,079.79
利润总额	3,415.81	2,623.53	-588.72	-4,079.79
净利润	3,415.81	2,623.53	-588.72	-4,079.79

(30) 长春北湖科技园发展有限责任公司

公司名称：长春北湖科技园发展有限责任公司

注册地址：高新北区盛北大街 3333 号北湖科技园 C2-2 号

法定代表人：任靖

注册资本：30000 万人民币

成立日期：2012-06-19

经营期限：2012-06-19 至 2062-06-18

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91220101593384088E

经营范围：一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供冷服务；会议及展览服务；停车场服务；家用电器销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；文具用品零售；信息技术咨询服务；企业形象策划；组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务（专利代理服务除外）；科技中介服务；市场调查（不含涉外调查）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；企业管理；企业管理咨询；创业空间服务；新材料技术推广服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；机械设备租赁；商务代理代办服务；融资咨询服务；社会经济咨询服务；财务咨询；市场营销策划；项目策划与公关服务；工程管理服务；咨询策划服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；热力生产和供应；住宿服务；餐饮服务；自来水生产与供应；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至评估基准日，长春北湖科技园发展有限责任公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	30000	100%	30000	100%
	合计		30000	100%	30000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	342,126.97	355,772.92	351,609.31	353,145.98
总负债	231,888.50	261,513.26	247,017.35	265,037.77
净资产	110,238.47	94,259.66	104,591.95	88,108.21
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	11,594.98	13,363.50	9,373.97	3,638.63
营业利润	8,927.90	2,631.07	14,355.95	-6,054.52
利润总额	8,931.60	2,830.00	14,356.63	-6,019.41
净利润	7,558.21	2,021.19	10,332.29	-16,483.74

(31) 吉林省集成创业投资种子基金（有限合伙）

企业名称：吉林省集成创业投资种子基金（有限合伙）

注册地址：长春高新北区盛北大街 3333 号长春北湖科技园产业一期 B3 栋 2 楼

执行事务合伙人：北京科慧创业投资基金管理有限公司

注册资本：3010 万人民币

实收资本：3010 万人民币

企业类型：有限合伙企业

成立时间：2015-07-01

统一社会信用代码：912201013100429279

经营范围：以自有资金对相关项目投资；投资咨询（不得从事理财、非法集资、非法吸储、贷款等业务；法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；一般经营项目可自主选择经营）。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，吉林省集成创业投资种子基金（有限合伙）股权结构如下表所示：

股权结构表

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例%	金额	持股比例%
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币	1,000.00	33.2226%	1,000.00	33.2226%
2	长春新区公用事业集团有限公司	货币	1,000.00	33.2226%	1,000.00	33.2226%
3	吉林省科技投资基金有限公司	货币	1,000.00	33.2226%	1,000.00	33.2226%
4	北京科慧创业投资基金管理有限公司	货币	10.00	0.3322%	10.00	0.3322%
	合计		3,010.00	100.00%	3,010.00	100.00%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------	------------------

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	9,902.10	3,751.77	10,808.79	12,594.34
总负债	0.00	0.00	0.00	1.00
净资产	9,902.10	3,751.77	10,808.79	12,593.34
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	3,252.97	-750.34	8,349.02	1,784.55
利润总额	3,252.97	-750.34	8,349.02	1,784.55
净利润	3,252.97	-750.34	8,349.02	1,784.55

(32) 昆明北科领秀置业有限公司

公司名称：昆明北科领秀置业有限公司

注册地址：云南省昆明市官渡区巫家坝春城路 5688 号中海国际中心 2 层 04-07 室

法定代表人：张建

注册资本：50000 万人民币

成立日期：2018-10-26

经营期限：2018-10-26 至 2038-10-25

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91530111MA6NFNYBX8

经营范围：房地产开发经营；企业管理咨询；项目投资；自有房屋租赁；科技园区产业规划、开发、运营管理；计算机软件、硬件、云技术及智能设备制造的产业服务及配套服务；太阳能、风能、地热能的新能源产业服务与配套服务；高分子材料、无机非金属材料的新材料产业服务及配套服务；生物医药产业服务及配套服务。（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）

截至评估基准日，昆明北科领秀置业有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	17000	34%	17000	34%
2	北京京雁置业有限责任公司	货币资金	15000	30%	15000	30%
3	云南长丰房地产开发有限公司	货币资金	10500	21%	10500	21%
4	北京建工投资发展有限责任公司	货币资金	7500	15%	7500	15%
	合计		50000	100%	50000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	234,583.77	207,064.29	189,109.33	99,914.53

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总负债	183,665.24	155,060.79	135,683.01	131,455.69
净资产	50,918.53	52,003.50	53,426.32	-31,541.16
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	57,826.77	51,567.48	34,592.43	26,033.14
营业利润	3,069.01	1,104.59	2,303.20	-84,686.81
利润总额	3,069.01	1,104.59	2,285.69	-84,715.82
净利润	3,552.94	1,084.97	1,422.83	-84,967.48

(33) 北京高科能源供应管理有限公司

公司名称：北京高科能源供应管理有限公司

注册地址：北京市海淀区彩和坊路 8 号 306

法定代表人：焦广艳

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2003-01-30

经营期限：2003-01-30 至 2028-01-29

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：911101087461047462

经营范围：热力供应；工程勘察设计；专业承包；建设工程项目管理；物业管理；投资管理；企业管理；仓储服务；成套新型空调制冷、民用和商用供冷系统、供热、供冷、热泵、光伏、光电、光热的技术服务、技术咨询、技术开发；新能源技术推广服务；技术培训（不含现场培训）；销售自行开发的产品、机械设备、金属材料、建筑材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）（除电子产品、服装等实体店）。（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。）

截至评估基准日，北京高科能源供应管理有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	5100	51%	5100	51%
2	北京市热力集团有限责任公司	货币资金	4900	49%	4900	49%
	合计		10000	100%	10000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------	------------------

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	61,466.47	67,149.60	77,164.81	79,959.71
总负债	19,793.13	47,532.45	51,430.58	48,781.68
净资产	41,673.34	19,617.15	25,734.24	31,178.02
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	28,893.15	31,656.12	32,473.30	30,491.18
营业利润	7,671.34	7,939.24	8,175.89	7,307.49
利润总额	7,671.34	7,939.24	8,175.89	7,273.33
净利润	5,752.46	5,943.31	6,117.09	5,443.79

(34) 北京华誉能源技术股份有限公司

公司名称：北京华誉能源技术股份有限公司

注册地址：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 9 层 921

法定代表人：张军

注册资本：3000 万人民币

成立日期：2002-10-09

经营期限：2010-09-08 至无固定期限

类 型：股份有限公司(中外合资、未上市)

统一社会信用代码：91110108743338897N

经营范围：一般项目：热力生产和供应；供冷服务；制冷、空调设备制造；泵及真空设备制造；泵及真空设备销售；制冷、空调设备销售；太阳能热利用装备销售；太阳能热利用产品销售；新兴能源技术研发；余热发电关键技术研发；余热余压余气利用技术研发；市政设施管理；建筑物清洁服务；建筑废弃物再生技术研发；发电机及发电机组销售；发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

截至评估基准日，北京华誉能源技术股份有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	1,385.21	46.17%	1,385.21	46.17%
2	张军	货币资金	480.00	16.00%	480.00	16.00%
3	赵占锁	货币资金	330.00	11.00%	330.00	11.00%
4	北京合众优胜投资管理中心（有限合伙）	货币资金	309.74	10.32%	309.74	10.32%
5	北京信达恒业投资管理有限公司	货币资金	300.00	10.00%	300.00	10.00%

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

6	陈冬梅	货币资金	64.80	2.16%	64.80	2.16%
7	马彦明	货币资金	55.99	1.87%	55.99	1.87%
8	徐秉业	货币资金	43.55	1.45%	43.55	1.45%
9	张左新	货币资金	24.88	0.83%	24.88	0.83%
10	宋庆伟	货币资金	5.83	0.19%	5.83	0.19%
	合计		3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	30,144.32	27,789.94	22,774.56	22,885.38
总负债	23,967.96	25,343.23	23,486.22	23,534.60
净资产	6,176.36	2,446.71	-711.66	-649.21
科目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	7,051.31	4,357.73	3,067.26	4,157.17
营业利润	128.25	-2,859.24	-3,325.95	1,290.99
利润总额	134.76	-2,855.94	-3,321.24	101.98
净利润	68.14	-2,659.07	-3,144.02	62.44

(35) 杭州北榆房地产开发有限公司

企业名称：杭州北榆房地产开发有限公司

注册地址：浙江省杭州市拱墅区拱康路 77 号（富康大厦）B 座 3 层 322 室

法定代表人：汤凯

注册资本：35000 万元

实收资本：35000 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2022 年 01 月 17 日

营业期限：2022-01-17 至 无固定期限

统一社会信用代码：91330105MA7GKMM89F

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至评估基准日，杭州北榆房地产开发有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	杭州招盈房地产开发有限公司	货币资金	17500	50%	17500	50%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	17500	50%	17500	50%
	合计		35000	100%	35000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

科目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	199,587.61	203,711.60	52,806.98
总负债	166,646.47	170,275.86	8,623.49
净资产	32,939.14	33,435.74	44,183.49
科目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入	0.00	0.00	143,089.63
营业利润	-2,748.25	661.78	15,141.58
利润总额	-2,738.75	665.97	15,141.77
净利润	-2,060.85	496.59	10,747.76

(36) 杭州北桐房地产开发有限公司

公司名称：杭州北桐房地产开发有限公司
注册地址：浙江省杭州市拱墅区康桥路 296 号南楼 111 室
法定代表人：汤凯
注册资本：45000 万人民币
成立日期：2022-09-29
经营期限：2022-09-29 至无固定期限
类 型：其他有限责任公司
统一社会信用代码：91330105MAC04Q132A

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至评估基准日，杭州北桐房地产开发有限公司 股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	杭州招盈房地产开发有限公司	货币资金	22500	50%	22500	50%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	22500	50%	22500	50%
	合计		45000	100%	45000	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	128,398.91	269,160.88	251,970.53
总负债	128,855.83	226,025.72	208,903.56
净资产	-456.92	43,135.16	43,066.97
科目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
总收入		30.28	
营业利润	-607.40	-607.40	-171.18
利润总额	-1,893.76	-1,893.76	-148.08
净利润	-607.40	-607.40	-68.19

(37) 杭州北榕房地产开发有限公司

公司名称：杭州北榕房地产开发有限公司
注册地址：浙江省杭州市上城区鸿泰路 133 号天空之翼商务中心 3 幢 1615 室-30
法定代表人：朱海滨
注册资本：86600 万人民币
成立日期：2023-02-16
经营期限：2023-02-16 至无固定期限
类 型：其他有限责任公司
统一社会信用代码：91330102MAC9T6K33P

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；园区管理服务；创业空间服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至评估基准日，杭州北榕房地产开发有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	43,300.00	50.00%	43,300.00	50.00%
2	招商局地产（杭州）有限公司	货币资金	43,300.00	50.00%	43,300.00	50.00%
	合计		86,600.00	100.00%	86,600.00	100.00%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	510,763.01	455,158.31
总负债	427,537.79	372,330.18
净资产	83,225.22	82,828.12
科目	2023 年度	2024 年度
总收入		
营业利润	-4,489.11	-423.20
利润总额	-4,489.11	-412.93
净利润	-3,374.78	-397.10

(38) 杭州北泽房地产开发有限公司

公司名称：杭州北泽房地产开发有限公司
注册地址：浙江省杭州市拱墅区湖州街 567 号北城天地商业中心 1 幢 12 层 1236 室
法定代表人：汤凯
注册资本：51000 万人民币

成立日期：2023-10-12

经营期限：2023-10-12 至无固定期限

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91330105MAD22N5E2R

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至评估基准日，杭州北泽房地产开发有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	招商局地产（杭州）有限公司	货币资金	35,700.00	70%	35,700.00	70%
2	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	15,300.00	30%	15,300.00	30%
	合计		51,000.00	100%	51,000.00	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	148,445.26	280,342.87
总负债	148,445.23	231,203.93
净资产	0.03	49,138.94
科目	2023 年度	2024 年度
总收入		
营业利润	0.05	-2,485.05
利润总额	0.05	-2,481.86
净利润	0.03	-1,861.42

(39) 南京盛科房地产开发有限公司

企业名称：南京盛科房地产开发有限公司

注册地址：南京市建邺区云锦路 71 号

法定代表人：肖向伟

注册资本：87000 万元

实收资本：87000 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2024-03-19

营业期限：2024-03-19 至 无固定期限

统一社会信用代码：91320105MADD3PG17H

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。

目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；园区管理服务；创业空间服务；人工智能双创服务平台（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至评估基准日，南京盛科房地产开发有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	43,500.00	50%	43,500.00	50%
2	南京玄盛房地产开发有限公司	货币资金	43,500.00	50%	43,500.00	50%
	合计		87,000.00	100%	87,000.00	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2024 年 12 月 31 日
总资产	333,705.41
总负债	250,141.13
净资产	83,564.28
科目	2024 年度
总收入	0.00
营业利润	-970.72
利润总额	-970.72
净利润	-730.55

(40) 北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）

公司名称：北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）

注册地址：北京市北京经济技术开发区凉水河一街 10 号院 1 号楼 2 层 208 室

执行事务合伙人：北京科慧创业投资基金管理有限公司（委派代表：吕巍鑫）

注册资本：20000 万元

实收资本：2241 万元

成立日期：2023-05-08

经营期限：2023-05-08 至无固定期限

类 型：有限合伙企业

统一社会信用代码：91110108MACFR91B0Y

经营范围：一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；创业投资（限投资未上市企业）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（“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”；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至评估基准日，北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	正奇（北京）资产管理有限公司	货币资金	7800	39.00%	858	38.29%
2	北京北科亦创科技有限公司	货币资金	4900	24.50%	539	24.05%
3	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	4900	24.50%	539	24.05%
4	国信医药科技（北京）有限公司	货币资金	2000	10.00%	105	4.69%
5	正奇（天津）股权投资基金管理有限公司	货币资金	200	1.00%	100	4.46%
6	北京科慧创业投资基金管理有限公司	货币资金	200	1.00%	100	4.46%
合计			20000	100%	2241	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2024 年 12 月 31 日
总资产	2,241.42
总负债	0.00
净资产	2,241.42
科目	2024 年度
总收入	0.00
营业利润	0.42
利润总额	0.42
净利润	0.42

(41) 北京北科奥森城更商业管理有限公司

公司名称：北京北科奥森城更商业管理有限公司

注册地址：北京市朝阳区王四营乡观音堂文化大道东街二层 A277 室（集群注册）

法人代表：李博

注册资本：1000 万元

实收资本：500 万元

成立日期：2024-03-21

经营期限：2024-03-21 至 2044-03-20

类 型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110105MADENH3T1P

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；非居住房地产租赁；物业管理；会议及展览服务；停车场服务；咨询策划服务；项目策划与公关服务；信息

咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；组织文化艺术交流活动；票务代理服务；版权代理；销售代理；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用品销售；体育用品及器材零售；服装服饰零售；办公用品销售；广告设计、代理；广告发布；广告制作。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

截至评估基准日，北京北科奥森城更商业管理有限公司股权结构如下：

序号	合伙人名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	北京科技园建设（集团）股份有限公司	货币资金	500	50%	250	50%
2	北京奥森时尚商业发展有限公司	货币资金	500	50%	250	50%
	合计		1000	100%	500	100%

财务状况及经营情况表：

金额单位：人民币万元

科目	2024 年 12 月 31 日
总资产	5,078.51
总负债	4,552.92
净资产	525.59
科目	2024 年度
总收入	0.00
营业利润	-4.55
利润总额	-4.55
净利润	-4.55

(42) 北京科建积余物业服务有限公司

企业名称：北京科建积余物业服务有限公司

注册地址：北京市北京经济技术开发区（大兴）公园北环路 25 号院 4 号楼 2 层 101-210 室

法定代表人：任宇鹏

注册资本：500 万人民币

实收资本：500 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2024-10-09

营业期限：2024-10-09 至 无固定期限

统一社会信用代码：91110400MAE1MQTL0P

经营范围：一般项目：物业管理；园区管理服务；物业服务评估；房屋拆迁服务；市政设施管理；城乡市容管理；环境卫生公共设施安装服务；环境卫生管理（不含环

境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；餐饮管理；日用电器修理；单位后勤管理服务；企业总部管理；会议及展览服务；礼仪服务；咨询策划服务；停车场服务；软件开发；国内贸易代理；办公服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；家政服务；洗染服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作；日用品批发；食用农产品初加工；酒店管理；票务代理服务；城市公园管理；金属材料销售；白蚁防治服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；林业有害生物防治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

截至评估基准日，被评估单位股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）		实缴出资（万元）	
			金额	持股比例	金额	持股比例
1	招商局物业管理有限公司	货币出资	250.00	50%	250.00	50%
2	北京科技园建设(集团)股份有限公司	货币出资	250.00	50%	250.00	50%
	合计		500.00	100%	500.00	100%

财务状况表及经营成果表

单位：人民币万元

科目	2024 年 12 月 31 日
总资产	502.19
总负债	2.18
净资产	500.01
科目	2024 年度
总收入	1.47
营业利润	-
利润总额	-
净利润	0.01

(43) 中关村发展集团股份有限公司

企业名称：中关村发展集团股份有限公司

注册地址：北京市海淀区西三环北路甲 2 号院 7 号楼 10-14 层

法定代表人：潘金峰

注册资本：1,692,203.0593 万(元)

实收资本：1,677,657.08 万(元)

企业类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

成立时间：2010-03-31

营业期限：2010-03-31 至 无固定期限

统一社会信用代码：911100005531192122

经营范围：投资与资产管理；技术中介服务；科技企业孵化；基础设施建设。（法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。）（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。）

截止评估基准日，资产总额 3,607,389.11 万元，负债总额 1,226,993.98 万元，净资产 2,380,395.13 万元；2024 年度营业收入 8,181.93 万元，净利润 204,592.34 元。

(44) 北京京国盛投资基金（有限合伙）

企业名称：北京京国盛投资基金（有限合伙）

注册地址：北京市东城区隆福寺街 95 号、钱粮胡同 38 号 2 幢 6 层 B601-1

执行事务合伙人：北京国融创引私募基金管理有限公司

注册资本：750,000 万(元)

企业类型：有限合伙企业

成立时间：2018-08-23

营业期限：2018-08-23 至 无固定期限

统一社会信用代码：91110102MA01E8Q60T

经营范围：非证券业务的投资管理、咨询；股权投资管理（不得从事下列业务：1、发放贷款；2、公开交易证券类投资或金融衍生品交易；3、以公开方式募集资金；4、对除被投资企业以外的企业提供担保）。（“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”；下期出资时间为 2028 年 05 月 31 日；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。）

截止评估基准日，资产总额 164,163.43 万元，负债总额 1,208.28 万元，净资产 162,955.14 万元；2024 年度营业收入 0.00 万元，净利润 5,144.76 万元。

(45) 北京荣科物业服务有限公司

企业名称：北京荣科物业服务有限公司

注册地址：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 18 层

法定代表人：郭晓春

注册资本：300 万元

实收资本：300 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2004/4/14

统一社会信用代码：91110108760100688Q

经营范围：物业管理；出租办公用房；机动车公共停车场服务。（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。）

截止评估基准日，资产总额 2,286.21 万元，负债总额 2,831.52 万元，净资产-545.31 万元；2024 年度营业收入 1,280.52 万元，净利润-133.58 万元。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人为北京城建投资发展股份有限公司，被评估单位为北京科技园建设(集团)股份有限公司，北京城建投资发展股份有限公司为北京科技园建设(集团)股份有限公司的股东。

二、评估目的

根据《中共北京城建投资发展股份有限公司委员会文件（城建股党会发〔2025〕15 号）》(常委会纪要（第十五次）)，北京城建投资发展股份有限公司拟转让其持有的北京科技园建设（集团）股份有限公司股权，为此需要对该经济行为所涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日市场价值进行评估，为上述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

评估对象为北京科技园建设（集团）股份有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为北京科技园建设（集团）股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 2,798,255.85 万元，负债账面价值 1,976,739.87 万元，净资产账面价值 821,515.98 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元		
序号	项 目	账面价值
一	流动资产	1,642,182.97
二	非流动资产	1,156,072.88
1	长期股权投资	923,908.16
2	固定资产	3,340.03
3	无形资产	1,576.33
4	其中：土地使用权	459.20
5	其他非流动资产	227,248.36
三	资产总计	2,798,255.85
四	流动负债	931,323.14
五	非流动负债	1,045,416.73
六	负债总计	1,976,739.87
七	净资产(所有者权益)	821,515.98

1. 委托人和被评估单位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，且经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同专字（2025）第 110C013739 号和致同专字（2025）第 110C013738 号标准无保留意见审计报告。

2. 被评估单位主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建筑物类资产、设备类资产等。资产的类型及特点如下：

(1) 存货

存货主要为开发产品和开发成本，开发产品主要是北京科技园建设（集团）股份有限公司开发的慧谷养老项目，该项目位于北京市昌平区农学院北路 9 号院，于 2014 年 11 月 21 日取得建设工程规划许可证，2015 年 3 月 18 日开工建设，于 2016 年 11 月 9 日竣工，于 2016 年 11 月 30 日取得竣工验收备案文件。2023 年 12 月 22 日，北京科技园建设(集团)股份有限公司与晟茂航达物流发展(北京)有限公司签订了《北科建集团朱辛庄 D1 区南段 17-20 号楼项目购买协议》，晟茂航达物流发展(北京)有限公司购买位于北京市昌平区回龙观镇朱辛庄村 17-20 号楼，按照整体整栋现状购买，并根据合同约定的方式分期支付购房款。

开发成本主要为慧谷项目 E 地块，慧谷项目 E 地块位于领秀慧谷 A 区、B 区的南

侧，紧邻北清路，用地性质为商业、综合，总占地面积 16,866.49 平方米。领秀慧谷项目于 2008 年 11 月通过摘牌的方式整体取得土地使用权，经过 10 余年的开发建设，目前除 E 区非配套公建地块尚未开发外，其余地块已经全部建成并已实现入住。由于历史原因，该地块暂未取得工程施工许可证，暂时无法进行土地开发，该地块现为临街绿地。

(2)房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物主要位于北京市海淀区北四环中路 229 号，所含房屋建筑物为海泰大厦的 5 层北、16 及 17 层，面积共 11,071.79 m²，房屋建筑物建于 2004 年，建筑结构主要为钢混结构。企业资产日常使用及管理状况良好。

(3)机器设备类资产

纳入评估范围的设备类资产主要于 2008 年至 2024 年 6 月购置启用，存放于北京科技园建设（集团）股份有限公司办公区内。企业设备进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。设备类资产基本概况如下：

车辆主要为迈特威、小型轿车奥迪 A6L、丰田吉普等，共计 7 辆。均为非营运车辆，主要用于日常办公，所有车辆维护保养较好，可满足日常办公生产需要。其中，车辆京 N5B2D4 于 2022 年 12 月 31 日免费借于北京梁家庄创艺乡居文化有限公司，借用起止日期为 2022 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 31 日，借用期满后北京梁家庄创艺乡居文化有限公司应按规定的还车时间交换车辆及随车证件。

电子设备主要为企业日常办公所必需的办公设备及办公家具，主要为平板电脑、打印机、投影仪、扫描仪、台式机、沙发、办公座椅、工位等。目前所有设备使用状态正常。

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无形资产包括土地使用权、外购软件及表外无形资产。

(1) 土地使用权

纳入评估范围的无形资产-土地使用权，为北京科技园建设(集团)股份有限公司拥有的位于北京市海淀区北四环 229 号的 1 项土地使用权，土地权证编号为《京海国用(2004 出)字第 2654 号》，证载权利人为北京科技园建设(集团)股份有限公司，面积 2,067.34 m²，土地用途为综合，使用权类型为出让，地上相应的建筑物为海泰大厦。

（2）外购软件

外购软件为企业采购明源软件、档案软件、办公软件、广联达等各种办公软件。
其中，海泰办公楼测绘费主要为 2004 年购置的测绘系统，现已不再使用。

（3）账外无形资产

账外无形资产包括 88 项商标和 1 项网站，具体明细如下：

1) 商标有 88 项，具体为：

序号	无形资产名称和内容	商标申请/注册号	商标有效期限（开始日期）	商标有效期限（结束日期）
1	领雅	70008999	2023-08	2033-08
2	北科建·科创汇聚	65191143	2022-12	2032-12
3	北科建·科创汇聚	65191493	2022-12	2032-12
4	LINGXIN 领欣	67958342	2023-07	2033-07
5	LINGXIN 领欣	67964447	2023-07	2033-07
6		71032879	2023-10	2033-10
7	LINGYA 领雅	71040529	2023-10	2033-10
8	领秀慧谷	24983235	2018-09	2028-09
9	领秀欧泊郡	24983408	2018-09	2028-09
10	领秀珍珠湖	24983422	2018-09	2028-09
11	领秀珊瑚花园	24983485	2018-09	2028-09
12	领秀翡翠花园	24985408	2018-09	2028-09
13	领秀翡翠湾	24985429	2018-09	2028-09
14	领秀蓝宝湾	24985460	2018-09	2028-09
15	领秀翡翠台	24985872	2018-09	2028-09
16	领秀翡翠世家	24988683	2018-09	2028-09
17	领秀珊瑚世家	25003725	2018-09	2028-09
18	领秀紫晶台	25004463	2018-09	2028-09
19	领秀紫晶湾	24986386	2018-09	2028-09
20	领秀珊瑚湾	25000236	2018-09	2028-09
21	领秀蓝宝花园	24987460	2018-09	2028-09
22	领秀翡翠湖	24987507	2018-09	2028-09

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	商标申请/注册号	商标有效期限（开始日期）	商标有效期限（结束日期）
23	领秀翡翠湾	24987600	2018-09	2028-09
24	领秀翡翠山	24988604	2018-09	2028-09
25	领秀翡翠世家	24985938	2018-09	2028-09
26	领秀蓝宝花园	24988811	2018-09	2028-09
27	领秀珍珠湖	24988866	2018-09	2028-09
28	领秀智谷	24989599	2018-09	2028-09
29	领秀翡翠公园	25001193	2018-09	2028-09
30	领秀翡翠谷	24990293	2018-09	2028-09
31	领秀琥珀澜湾	24990346	2018-09	2028-09
32	领秀蓝宝世家	24990370	2018-09	2028-09
33	领秀翡翠谷	24992232	2018-09	2028-09
34	领秀翡翠湖	24992245	2018-09	2028-09
35	领秀慧谷	24992896	2018-09	2028-09
36	领秀珊瑚花园	24992983	2018-09	2028-09
37	领秀珍珠湾	24999027	2018-09	2028-09
38	领秀蓝宝公园	25005412	2018-09	2028-09
39	领秀紫晶山	24994822	2018-09	2028-09
40	领秀翡翠山	24995666	2018-09	2028-09
41	领秀琥珀澜湾	24995685	2018-09	2028-09
42	领秀翡翠台	24997137	2018-09	2028-09
43	领秀蓝珀湖	24997183	2018-09	2028-09
44	领秀智谷	24997410	2018-09	2028-09
45	领秀紫晶花园	24997426	2018-09	2028-09
46	领秀碧玺台	25001232	2018-09	2028-09
47	领秀珍珠湾	24993075	2018-09	2028-09
48	领秀紫晶湾	25000194	2018-09	2028-09
49	领秀欧泊郡	25000222	2018-09	2028-09
50	领秀珊瑚湾	34986432	2018-09	2028-09
51	领秀紫晶山	25000259	2018-09	2028-09

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	商标申请/注册号	商标有效期限（开始日期）	商标有效期限（结束日期）
52	领秀翡翠公园	24990292	2018-09	2028-09
53	领秀碧玺台	24998377	2018-09	2028-09
54	领秀翡翠花园	25001251	2018-09	2028-09
55	领秀蓝宝湾	25001447	2018-09	2028-09
56	领秀南红世家	25001662	2018-09	2028-09
57	领秀紫晶谷	25004445	2018-09	2028-09
58	领秀蓝宝世家	25003651	2018-09	2028-09
59	领秀蓝珀湖	25003663	2018-09	2028-09
60	领秀珊瑚世家	24986352	2018-09	2028-09
61	领秀紫晶湖	25003736	2018-09	2028-09
62	领秀紫晶谷	25001692	2018-09	2028-09
63	领秀紫晶湖	25004449	2018-09	2028-09
64	领秀紫晶花园	25004451	2018-09	2028-09
65	领秀紫晶台	24986383	2018-09	2028-09
66	领秀南红世家	25004483	2018-09	2028-09
67	领秀蓝宝公园	24994712	2018-09	2028-09
68		29855380	2019-02	2029-02
69		29844871	2019-02	2029-02
70		29856893	2019-02	2029-02
71		29852091	2019-02	2029-02
72		9187927	2024-02	2034-02
73		9187917	2024-02	2034-02
74		9187931	2024-02	2034-02
75		9187956	2024-01	2034-01
76		4899850	2011-01	2031-01
77		9188006	2024-01	2034-01
78		9188019	2024-01	2034-01
79		9187988	2024-01	2034-01
80		9188000	2024-01	2034-01
81		9193285	2023-12	2033-12

序号	无形资产名称和内容	商标申请/注册号	商标有效期限（开始日期）	商标有效期限（结束日期）
82		9193295	2023-12	2033-12
83	领欣	70097543	2023-02	2033-02
84		65822176	2023-02	2033-02
85		65811287	2023-02	2033-02
86		65808139	2023-02	2033-02
87	领欣	65191500	2023-02	2033-02
88	领欣	65179120	2023-03	2033-03

2) 网站有 1 项，具体为：

序号	无形资产名称和内容	注册号	有效期开始日期	有效期结束日期
1	www.bscc-bj.com	京 ICP 备 16029915 号-1	2000-12	2031-12

4.企业申报的表外资产的情况

被评估单位申报的表外资产详见 3.（2）账外无形资产内容。

5. 引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为致同会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《中共北京城建投资发展股份有限公司委员会文件（城建股党会发〔2025〕15号）》（党委会纪要（第十五次））。

（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，中华人民共和国主席令 第46号，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）；

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. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日，中华人民共和国主席令 第15号，第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；

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第二次修订）

6. 《中华人民共和国会计法》（2024年6月28日，第十四届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修正）；

7. 《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第三次修正）；

8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日，中华人民共和国国务院令 第714号，《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（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）；

10. 《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）；

11. 《国务院办公厅转发财政部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）；

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令 第14号）；

13. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企〔2001〕802号）；

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令，2019 年 3

月 2 日修正）；

15. 《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令 第 648 号）；

16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日，国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第 32 号）；

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

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

21. 《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）；

22. 《关于印发<北京市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》（京国资发 [2008]5 号）；

23. 《关于印发<北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定>的通知》（京国资发(2012)32 号）；

24. 《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）；

25. 《中华人民共和国企业所得税法(2018 修正)》（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）；

26. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例》通知，（2017 年 10 月 30 日，中华人民共和国国务院令 第 691 号公布，国务院第 191 次常务会议通过修改）；

27. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

28. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 3 月 21 日财政部、国家税务总局、海关总署联合发布 2019 年第 39 号）；

29. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

30. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

31. 《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，中华人民共和国国务院令 第 512 号）；
32. 《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 50 号）；
33. 《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）；
34. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
35. 《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）；
36. 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）；
37. 《北京市地方税务局 北京市住房和城乡建设委员会公告北京市关于进一步做好房地产市场调控工作有关税收问题的公告》（2013 年第 3 号）；
38. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(京国资发[2008]5 号)；
39. 《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；
40. 《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）；
41. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会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)；
42. 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
19. 《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；
20. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
21. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；
22. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
23. 《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》（中评协〔2020〕38号）；
24. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 机动车行驶证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 商标注册证；
7. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）
4. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
5. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 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，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可辨识的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。

（二）评估方法的选择

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

企业价值评估中的市场法，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。适用前提为：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。由于评估基准日市场难以找到与被评估单位业务类似公司的交易案例，也难以找到类似业务类型的上市公司，因此本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法具体评估方法介绍

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产；负债为流动负债和非流动负债，流动负债为：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债；非流动负债为：长期借款、应付债券、递延收益和递延所得税负债。

（1）货币资金：主要为银行存款。

银行存款，通过核实银行对账单、余额调节表、函证等，以核实后的价值确定评估值。对于外币账户，以核实后的账面值乘以评估基准日的汇率确认评估值。

（2）应收账款：评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。对大额或账龄较长等情形的应收账款相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。对于部分非控制且其净资产为负的子公司，考虑其优先偿还，再根据其可偿还资产与一般偿还负债的比值来计算其偿还率，从而来确定其能够偿还的金额。

（3）预付款项：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。对大额或账龄较长等情形的预付账款相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

（4）其他应收款：

应收股利，评估人员核对了账簿记录、检查了投资协议、董事会决议等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面值作为评估值。对于部分非控制且其净资产为负的子公司，考虑其优先偿还，再根据其可偿还资产与一般偿还负债的比值来计算其偿还率，从而来确定其能够偿还的金额。

其他应收款-其他，评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证并收集，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。

（5）存货

本次委估的存货包括开发产品和开发成本。

开发产品：对于产成品（开发产品）慧谷养老项目，按近期已签约的销售价格确定销售收入后扣减一定的销售费用及全部销售税金测算评估价值。

计算公式为：

评估价值=不含税销售收入-销售税费-土地增值税-所得税-适当比例的税后利润

开发成本：开发成本主要为北京科技园建设（集团）股份有限公司为开发房地产

项目而取得的土地开发成本。

由于历史原因，该地块暂未取得工程施工许可证，暂时无法进行土地开发，该地块现为临街绿化用地，本次评估按证载用途的土地进行。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为商业用地，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法等方法评估，不能采用成本逼近法。

所谓基准地价系数修正法，就是指在求一宗委估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照估价对象相同土地级别的各种修正因素说明表，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

市场比较法就是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。该地块为住宅配套商业，是与住宅用地一起招拍挂出让的，而商业部分的建设面积占整体出让地块面积的比例不同，其土地价格影响也较大，市场上无法查找到完全比例相同或可类比的土地成交案例，故不宜采用市场法。

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。由于该土地现状为绿地，尚未进行开发，且未打算出租，暂无持续而稳定的收益，无法合理预测未来收益，故不适用收益还原法。

评估人员认真分析所掌握的资料后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，本次评估选用基准地价系数修正法进行评估。

存货开发成本在对待估宗地进行评估后，考虑了该土地截应缴纳的契税。

（6）其他流动资产：

对于其他流动资产的评估，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。故以核实后的账面值作为评估值。

（7）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

（1）长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资共计 42 家，包括全资及控股子公司 29 家，参股公司 13 家。纳入评估范围的长期股权投资基本情况见下表所示：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
1	北京京雁置业有限责任公司	100.00%	816,934,670.00
2	北京科技园置地有限公司	94.00%	760,617,428.00
3	北京北科亦创科技有限公司	100.00%	733,170,611.56
4	北京科创汇聚产业运营管理有限公司	100.00%	50,000,000.00
5	北科建科睿资本管理（北京）有限公司	100.00%	10,000,000.00
6	北京科寰信息咨询中心（有限合伙）	99.99%	1,345,212,078.70
7	天津北科置业有限责任公司	100.00%	200,000,000.00
8	天津北科泰禾建设发展有限公司	51.00%	10,200,000.00
9	北科泰达投资发展有限公司	51.00%	204,000,000.00
10	嘉兴创新园发展有限公司	100.00%	400,000,000.00
11	无锡中关村软件园发展有限公司	80.00%	210,000,001.00
12	青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	80.00%	240,000,000.00
13	青岛北科建中瀛股权投资基金合伙企业（有限合伙）	64.00%	90,006,169.38
14	北京北控京闽投资有限公司	40.00%	239,641,033.81
15	北京梁家庄创艺乡居文化有限公司	49.00%	0.00
16	北京科控置地有限公司	35.00%	315,000,000.00
17	北京北锦商业运营管理有限公司	50.00%	12,193,114.46
18	北京铭海置业有限公司	45.00%	207,000,000.00
19	北京科慧创业投资基金管理有限公司	100.00%	10,158,406.81
20	北京领秀睿华管理咨询中心（有限合伙）	99.01%	199,301,347.57
21	北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）	59.93%	199,970,764.47
22	北京科睿星御管理咨询企业（有限合伙）	99.90%	14,205,219.28
23	北京集智未来科技产业发展基金（有限合伙）	70.00%	35,000,000.00
24	天津金茂北科建股权投资基金合伙企业（有限合伙）	49.67%	92,756,194.88
25	上海科寰投资有限责任公司	100.00%	105,620,008.03
26	北京领秀润红管理咨询中心（有限合伙）	98.45%	63,346,451.52
27	芜湖长北益嘉创业投资中心（有限合伙）	32.73%	5,554,331.38
28	嘉兴秀洲北科建创业投资合伙企业（有限合伙）	74.90%	50,821,124.05
29	长春北湖科技园发展有限责任公司	100.00%	300,000,000.00
30	吉林省集成创业投资种子基金（有限合伙）	33.22%	46,364,272.64
31	昆明北科领秀置业有限公司	34.00%	170,000,000.00
32	云南长丰房地产开发有限公司	49.00%	601,512,100.00
33	北京高科能源供应管理有限公司	51.00%	50,995,781.53
34	北京华誉能源技术股份有限公司	46.17%	23,554,081.68
35	杭州北榆房地产开发有限公司	50.00%	175,000,000.00
36	杭州北桐房地产开发有限公司	50.00%	225,000,000.00
37	杭州北榕房地产开发有限公司	50.00%	433,000,000.00

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
38	杭州北泽房地产开发有限公司	30.00%	147,416,804.95
39	南京盛科房地产开发有限公司	50.00%	435,010,630.00
40	北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）	24.50%	5,391,004.41
41	北京北科奥森城更商业管理有限公司	50.00%	2,627,953.57
42	北京科建积余物业服务有限公司	50.00%	2,500,036.74

对于全资、控股子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

对于非控股的长期股权投资，分为三种情形：①虽然非控股，但对投资单位有重大影响，北科建集团就可以协调进入被投资单位开展评估工作，评估方法参考全资、控股子公司的长期股权投资评估方法；②由于持股比例较小，无法进入企业进行整体评估的，对可提供审计后会计报表的长期股权投资，按照被投资企业基准日的持股数量乘以每股净资产确定长期股权投资的评估值；③对委托人不能提供评估所必须的资料且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料的长期股权投资项目，按审计后的账面价值列示评估值。

针对被投资单位实缴和认缴出资比例不一致的情况，章程、协议有约定的，从其约定，即按照约定的出资比例（实缴或认缴）确定长期股权投资的评估值。章程、协议无约定的，按照以下方式确定长期股权投资的评估值：

长期股权投资的评估值=（被投资单位股东全部权益价值评估值+应缴未缴出资额）
×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额

（2）其他非流动金融资产

纳入评估范围的其他非流动金融资产共计 3 家，均为参股企业。纳入评估范围的其他非流动金融资产基本情况见下表所示：

金额单位：人民币元

序号	结算对象	持股比例	形成日期	账面价值
1	中关村发展集团股份有限公司	5.32%	2010/3/31	1,477,956,325.51
2	北京京国盛投资基金（有限合伙）	13.32%	2018/8/23	222,591,919.56
3	北京荣科物业服务有限公司	51%	2004/4/14	0.00

对于上述序号 1、2，由于持股比例较小，北科建对其不具有重大影响，本次评估无法进场开展工作，且北科建对其按照公允价值进行核算，评估人员对其公允价值的计算过程和确定依据、方法等进行了复核后，无异议，故以账面价值确认评估价值；对于序号 3，虽然从工商登记上显示北科建持有其 51%的股权，但因历史原因，北科

建对其不具备实质性的控制权，且北京荣科物业服务有限公司的净资产为负数，近几年的经营持续亏损，公司基本无实物资产，所以本次将以账面价值确认评估价值。

（3）房屋建（构）筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物为位于北京市海淀区北四环中路229号海泰大厦，分布在海泰大厦5层北向部分、16层及17层，均为办公用房，经核实，该地区类似办公用房市场交易案例较多，故对房屋主要采用市场法进行评估。

市场比较法是指将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区位状况修正；
- ⑦进行实物状况修正；
- ⑧进行权益状况修正；
- ⑨求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区位状况值/参照物房地产区位状况值×待估房地产实物状况值/参照物房地产实物状况值×待估房地产权益状况情况值/参照物房地产权益状况值。

（4）设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

1) 车辆的评估

①对于购置时间较晚的车辆，采用成本法评估。

车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定

综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于 15%。

车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

②对于购置时间较早且二手交易市场活跃的车辆采用市场法。

2) 电子及办公设备的评估

电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

成新率的确定

依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，查询二手交易价采用市场法进行评估。

（5）土地使用权

纳入评估范围的无形资产-土地使用权，为北京科技园建设(集团)股份有限公司拥有的位于北京市海淀区北四环 229 号的 1 项土地使用权，土地权证编号为《京海国用(2004 出)字第 2654 号》，证载权利人为北京科技园建设(集团)股份有限公司，面积

2,067.34 m²，土地用途为综合，使用权类型为出让，地上相应的建筑物为海泰大厦。

由于房屋建筑物海泰大厦 5 层北、16 及 17 层采用市场法进行评估，其评估价值包含土地使用权所产生价值，故无形资产-土地使用权科目评估值为 0.00 元。

（6）其他无形资产：

1）对于外购软件，首先估测委估资产的重置成本，然后估测已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除来得到委估资产价值。

2）员工宿舍使用权

北京科技园建设（集团）股份有限公司与北京海开房地产集团公司于 2004 年 2 月 25 日签订了《房屋使用权转让协议》，约定海淀区志新村小区 29 号楼 106 室、305 室房屋使用权归属北京科技园建设（集团）股份有限公司，期限为 30 年，转让价格为 3000 元/米，转让总价为 478680 元。该房屋未进行出租，均为自用房。其中一间用作北科建集团员工宿舍，另一间用作北科建集团物业公司北京荣科物业服务有限公司员工宿舍。此次评估按其转让价格确认评估值。

3）海泰办公楼测绘费实际为测绘系统，该系统购置时间较早，目前已不再使用。故本次评估将其评估为 0。

4）对于商标，对于未经过转让的商标按照商标的注册费来确认评估值，对于经商标转让获得的按照注册费与商标转让的费用合计来确认评估值。

5）对于网站，网站于 2024 年 11 月 18 日与首信云技术有限公司签署了《官网优化改版服务项目合同》，对网站进行重新改版建设，本次评估按照网站重新改版建设签署的相关合同的金额来确认评估值。

（7）长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

（8）递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

（9）其他非流动资产：以核实后的账面值作为评估值。

（四）收益法具体评估方法介绍

本次收益法评估采用现金流量折现法，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. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

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

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：

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

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

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 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 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=息前税后净利润+折旧与摊销+增值税进项税抵扣加回-资本性支出-营运资金变动额。

2) 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。

3) 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。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

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。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业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）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，由资产评估机构决定承接该评估业务并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料及专业报告等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核査验证。核査验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。
4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

（一）一般假设：

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者

负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

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.假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

3.除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

4.假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5.假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

6.有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

7.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。

8.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

9.假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些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，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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，签字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

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，北京科技园建设（集团）股份有限公司总资产账面价值为 2,798,255.85 万元，评估价值为 2,282,000.25 万元，评估减值额为 516,255.60 万元，减值率为 18.45%；负债账面价值为 1,976,739.87 万元，评估价值为 1,976,739.87 万元，无增减值变动；净资产账面价值为 821,515.98 万元，评估价值为 305,260.38 万元，评估减值 516,255.60 万元，减值率为 62.84%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	1,642,182.97	1,672,052.56	29,869.59	1.82
非流动资产	2	1,156,072.88	609,947.69	-546,125.19	-47.24
长期股权投资	3	923,908.16	356,977.33	-566,930.83	-61.36
投资性房地产	4				
固定资产	5	3,340.03	24,124.04	20,784.01	622.27
在建工程	6				
无形资产	7	1,576.33	1,620.23	43.90	2.78
其中：土地使用权	8	459.20	0.00	-459.20	-100.00
其他非流动资产	9	227,248.36	227,226.09	-22.27	-0.01
资产总计	10	2,798,255.85	2,282,000.25	-516,255.60	-18.45
流动负债	11	931,323.14	931,323.14	0.00	0.00
非流动负债	12	1,045,416.73	1,045,416.73	0.00	0.00
负债总计	13	1,976,739.87	1,976,739.87	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	14	821,515.98	305,260.38	-516,255.60	-62.84

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经评估，北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益为 192,554.15 万元，较账面净资产 821,515.98 万元，评估减值 628,961.83 万元，减值率 76.56%。

（三）评估结果的最终确定

北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 305,260.38 万元，收益法评估结果为 192,554.15 万元，差异额为 112,706.23 万元，差异率为 36.92%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位由于其产成品已经签订了销售合同，未来盈利能力具有较大的不确定性。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、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，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。

即北京科技园建设（集团）股份有限公司的股东全部权益价值为 305,260.38 万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，同时也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的市场价值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况：

本次评估前，致同会计师事务所(特殊普通合伙)对北京科技园建设（集团）股份有限公司以 2024 年 12 月 31 日为基准日进行了专项审计，并出具了审计报告(致同专字(2025)第 110C013738 号和致同专字(2025)第 110C013739 号)，北京科技园建设（集团）股份有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益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。

除上述报告外，本次评估报告结论均为北京中致成国际资产评估有限公司独立完成，未引用其他机构出具的报告结论情况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况：

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值致同会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 北京科技园建设（集团）股份有限公司

（1）慧谷项目 E 地块，未进行开发，未取得施工许可证，无法进行开工建设。

慧谷项目 E 地块位于领秀慧谷 A 区、B 区的南侧，紧邻北清路，用地性质为商业、综合，总占地面积 16,866.49 平方米。截至目前除 E 区非配套公建地块尚未开发外，其余地块已经全部建成并已实现入住。由于历史原因，该地块暂未取得工程施工许可证，暂时无法进行土地开发，该地块现为临街绿化用地，本次评估按证载用途进行的，未考虑现状实际用途和政府无偿收回对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（2）慧谷项目 E 地块土地用途情况

慧谷项目 E 地块坐落于昌平区回龙观镇朱辛庄村，土地证为京昌国用（2009）出第 027 号和京昌国用（2009）出第 028 号，面积共 16,866.49 平方米，土地用途为商业和综合。该宗土地的土地使用权证取得时间为 2009 年，证载用途为商业、综合，根据企业的原始规划，该宗土地拟建设临街商业。由于企业取得土地证的年限较早，在 2022 年北京市基准地价中已无综合用地的分类，经核实，企业也不会进行办公金融等的建设，故建设办公楼的可能性不大，所以本次评估按照商业用地进行评估，不再考虑证载综合用途对宗地价值的影响。

2. 云南长丰房地产开发有限公司

（1）官渡区长丰项目云子中学使用权移交情况说明

官渡区长丰项目云子中学建筑面积 20,378.99 平方米，已于 2023 年 1 月 9 日取得了不动产权证，证号云（2023）官渡区不动产权第 000931 号、云（2023）官渡区不动产权第 0009324 号。证载权利人均均为云南长丰房地产开发有限公司。通过昆明市官渡区教育局与云南长丰房地产开发有限公司签署的官渡区长丰项目云子中学使用权移交协议，待学校建成后将使用权整体移交昆明市官渡区教育局，该学校已于 2016 年 7 月 31 日移交。虽产权归属云南长丰房地产开发有限公司，但使用权已归昆明市官渡区教育局所有，该学校，云南长丰房地产开发有限公司已无实际控制，且建造成本已分摊至项目的建造成本中，故本次未单独对该云子中学资产进行单独作价评估，提请报告使用者注意。

（2）星云园地球村幼儿园无产权证情况说明

星云园地球村幼儿园为云南长丰房地产开发有限公司“长丰公司”开发的星云园项目，根据规划条件要求需建一所 12 班幼儿园，用于规划公建配套设施，幼儿园建筑面

积 3704.24 平方米，主要为长丰公司开发的星系列项目提供托幼服务。根据政府相关部门规定公建配套用房产权归全体业主所有，无法进行有偿销售，且建造成本已分摊至项目的建造成本中，目前由长丰公司对外租赁。故本次未单独对该幼儿园资产进行单独作价评估，亦未考虑租金收益对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

3. 北京北科亦创科技有限公司

企业申报账面未记录的无形资产为 91 个人防车位，位于北京市经济技术开发区凉水河一街 10 号院 2#研发中心地下负一层。根据人防工程相关规定，需每年向北京经济技术开发区民防局申请《人防工程使用证》的行政许可。由于人防车位的产权不属于北科亦创公司，故本次对该部分资产采用收益法进行评估，未考虑北京市经济技术开发区民防局未来年度可能收回对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

4. 长春北湖科技园发展有限责任公司

截止评估基准日尚未办理房屋所有权证的房屋为 G2 栋 3-4 层，建筑面积 2,415.04 平方米，建成日期为 2017 年 10 月 15 日，所占用土地面积 54410 平方米，土地使用权为长国用（2012）第 091000166 号，为此被评估单位出具了相关说明，证明该无证房屋为被评估单位所有，并承诺该房屋产权无纠纷，出现问题愿承担相应法律责任，企业申报的房屋建筑面积为企业实地测量确定。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

5. 北京京雁置业有限责任公司

（1）电子设备待报废事项

截至评估基准日，共 47 项设备待报废，明细见下表：

待报废设备明细

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值			备注
					原值	净值	减值准备	
1	M8500T 台式电脑及液晶显示器	M8500T	台	1	6,950.00	347.50	-	机箱已损坏，待报废
2	T540P-Y500 笔记本电脑	T540P-Y500	台	1	8,400.00	420.00	-	已损坏，待报废
3	T540P-Y500 笔记本电脑	T540P-Y500	台	1	8,400.00	420.00	-	已损坏，待报废
4	CB-S18+投影仪	CBS18+	台	1	3,200.00	160.00	-	已损坏，待报废
5	M226DW 打印机	M226DW	台	1	4,500.00	225.00	-	已损坏，待报废
6	T540P-Y500 笔记本电脑	T540P-Y500	台	1	8,400.00	420.00	-	已损坏，待报废
7	联想 T4900V 台式电脑	T4900V	台	1	6,200.00	310.00	-	原北苑机房监控电脑已损坏，待报废
8	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
9	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值			备注
					原值	净值	减值准备	
10	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
11	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
12	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
13	iPadmini 便携式电脑	iPadmini	台	1	4,488.00	224.40	-	已损坏，待报废
14	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
15	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
16	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
17	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
18	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
19	爱普生 L1800 专用照片打印机	L1800	台	1	4,700.00	235.00	-	已损坏，待报废
20	惠普 M202DW 激光打印机	M202DW	台	1	2,200.00	110.00	-	已损坏，待报废
21	惠普 M202DW 激光打印机	M202DW	台	1	2,200.00	110.00	-	已损坏，待报废
22	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
23	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
24	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	8,550.00	427.50	-	已损坏，待报废
25	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	8,550.00	427.50	-	待报废
26	施工现场小院办公区办公家具	通用	批	1	81,390.00	4,069.50	-	待报废
27	红色休闲椅及休闲桌（休息区）	通用	台	1	3,140.00	157.00	-	已损坏，待报废
28	黑色单人位沙发（前台）	通用	台	1	3,650.00	182.50	-	已损坏，待报废
29	T540P-SPCD 笔记本电脑	T540P-SPCD	台	1	7,307.69	365.38	-	已损坏，待报废
30	PPX3615 投影仪	PPX3615	台	1	3,760.68	188.03	-	已报废处理
31	空气净化器 Blueair	通用	台	1	2,991.45	149.57	-	已损坏，待报废
32	空气净化器 AirProce	通用	台	1	6,837.61	341.88	-	已损坏，待报废
33	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	7,307.69	365.38	-	已损坏，待报废
34	T540P 笔记本电脑	T540P	台	1	7,307.69	365.38	-	已损坏，待报废
35	pt-bx620C 投影仪	pt-bx620C	台	1	10,085.47	504.27	-	已损坏，待报废
36	美的空调（5 匹）	（5 匹）	台	1	7,948.54	397.43	-	已损坏，待报废
37	美的空调（2 匹）	（2 匹）	台	1	3,669.90	183.50	-	已损坏，待报废
38	组装工作站	组装	台	1	8,205.13	410.26	-	已损坏，待报废
39	北苑办公区空气净化器	通用	台	1	5,384.61	269.23	-	已损坏，待报废
40	200 英寸电子幕布（售楼处）	200 英寸	台	1	4,529.91	226.50	-	已损坏，待报废
41	格力分体变频空调（怀柔办公区）	通用	台	1	10,456.31	522.82	-	已损坏，待报废
42	格力空调（样板间装饰电器）	格力	台	1	6,410.26	320.51	-	已损坏，待报废
43	格力空调（样板间装饰电器）	通用	台	1	11,794.87	589.74	-	已损坏，待报废
44	T540 笔记本电脑（北苑）	T540	台	1	7,649.57	382.48	-	已损坏，待报废
45	T540 笔记本电脑（北苑）	T540	台	1	7,649.58	382.48	-	已损坏，待报废
46	防盗门	通用	台	1	2,330.10	116.51	-	已报废处理
47	IPADAIR3	AIR3	台	1	6,704.43	335.22	-	已损坏，待报废

（2）B13 停车场用地、B14 住宿餐饮用地特殊事项说明

B13 停车场用地，宗地面积 11924.42 平方米，坐落于北京市怀柔雁栖湖柏崖厂村 B13 地块，用途街巷用地，已停止开发，政府拟有偿收回；本次评估按照北京京雁置业有限责任公司目前已收到该宗土地的价款 772.66 万元以及相关的税费来测算其评估价值。

B14 住宿餐饮用地，宗地面积 72624.26 平方米，坐落于北京市怀柔雁栖湖柏崖厂村 B-14 地块，用途住宅餐饮用地，按照市委市政府文件精神 and 怀柔区要求，停止了对该地块的开发，2018 年已将土地养护移交怀柔区政府管理。本次评估以企业测算的退地金额来确定 B-14 地块的可收回金额。

上述问题提请报告使用者注意。

6. 长春北科智尚房地产开发有限责任公司

截至评估基准日，云水华庭 B 区项目（项目二期）总占地面积为 57,491.94m²，未进行规划，尚未开工，本次评估按现状进行评估。

7. 北京科控置地有限公司

纳入评估范围的开发产品为产权持有人申报的 HR00-0010-6047 地块开发项目剩余未售住宅、商铺、仓储及车位，根据北京科控置地有限公司提供的京土整储挂(怀)(2019)040 号土地使用权出让挂牌文件及《土地出让合同》，6047 地块与 6054 地块、6045 地块共同出让，其中对于 6054 地块、6045 地块为社会停车场用地，北京科控置地有限公司管理层认定其不产生效益，亦不能单独进行销售，北京科控置地有限公司按照收入成本配比原则将停车场土地取得成本合并计入 6047 地块进行开发项目的核算，并随开发产品销售结转对应开发项目成本。本次仅需对北京科控置地有限公司申报的 6047 地块剩余未售的住宅、商铺、仓储及车位进行评估，不需再单独考虑 6054 地块、6045 地块在 6047 地块未售开发产品中核算的土地相关成本对申报资产的评估结论影响，提请报告使用者注意。

（七）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

1. 北京京雁置业有限责任公司、北京科技园建设(集团)股份有限公司财产冻结情况

通力电梯有限公司与北京京雁置业有限责任公司、北京科技园建设(集团)股份有限公司关于建设工程施工合同纠纷一案，通力电梯有限公司向北京市怀柔区人民法院申请财产保全，请求查封、扣押、冻结被申请人北京京雁置业有限责任公司、北京科技园建设(集团)股份有限公司名下价值合计 3,492,000.00 元财产。

根据北京市怀柔区人民法院民事裁定书(2024)京 0116 民初 7901 号和(2024)京 0116 民初 7903 号，北京京雁置业有限责任公司、北京科技园建设(集团)股份有限公司合计被冻结财产价值共计 3,492,000.00 元。经了解，冻结资金已于 2025 年全部解冻，解冻日为本评估报告日前。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2. 北京科技园置地有限公司

(1) 截止评估基准日，西二旗中路 6 号院二区 15 号楼(会所)由北京万融创新科技有限公司占用，评估基准日时点租约已到期，北京科技园置地有限公司与北京万融创新科技有限公司就房屋租赁合同处于纠纷中，截至本评估报告日，北京科技园置地有限公司对于北京万融创新科技有限公司清退尚未完成。本次是按照市场销售价格进行评估的，未考虑该诉讼事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

(2) 西二旗燕尚园 3 号楼由维多利亚丝娜(北京)酒店管理有限责任公司承租，租赁期间 2020 年 12 月 21 日至 2029 年 6 月 20 日。2023 年 4 月 21 日至 2025 年 4 月 20 日，乙方缴付的租金标准为:5.39 元/平方米/天。2025 年 4 月 21 日至 2027 年 4 月 20 日，乙方缴付的租金标准为:5.6595 元/平方米/天。2027 年 4 月 21 日至 2029 年 4 月 20 日，乙方缴付的租金标准为:5.942475 元/平方米/天。2029 年 4 月 21 日至 2029 年 6 月 20 日，乙方缴付的租金标准为:6.23959875 元/平方米/天。截至评估报告日，北京科技园置地有限公司与维多利亚丝娜(北京)酒店管理有限责任公司就欠付租金及应缴付滞纳金事项处于诉讼阶段，本次是按照市场销售价格进行评估的，本次评估未考虑该诉讼事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

3. 济南盛华置业有限公司

(1) 与山东卓尔达电气工程有限公司之间的建设工程施工合同纠纷

2023 年 7 月 10 日，被评估单位与山东卓尔达电气工程有限公司签订了《建设工程施工分包合同》，由其负责天环中心项目配电工程项目的施工，合同总金额为 1,126.46 万元，现因被评估单位延迟支付工程款，山东卓尔达电气工程有限公司将被评估单位

诉至法院，请求支付应付未付工程款。截至本评估报告日，双方已撤回起诉，进行下一步沟通，且已对冻结的存放在招商银行股份有限公司济南新阳光路支行的银行存款 8,320,216.17 元解除冻结。故本次未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（2）与蒙娜丽莎集团股份有限公司之间的买卖合同纠纷

2021 年 12 月，蒙娜丽莎集团股份有限公司与被评估单位签订了《济南滨河府项目瓷砖供货合同》，后蒙娜丽莎集团股份有限公司按合同约定完成供货，截至提起诉讼之日尚欠货款约 167 万元，因蒙娜丽莎集团股份有限公司不同意工抵，故向法院提起诉讼，并申请冻结了被评估单位的部分银行存款。截至本评估报告日，被评估单位已就该事项与蒙娜丽莎集团股份有限公司达成诉前调解，故本次未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

4. 北科泰达投资发展有限公司

（1）北科泰达投资发展有限公司未决诉讼

①原告天津渤苒物业有限公司与被告北科泰达投资发展有限公司存在物业服务合同纠纷一案，根据 2024 年 11 月 27 日的《天津市滨海新区人民法院民事判决书》（(2024)津 0116 民初 28048 号），被告北科泰达投资发展有限公司判决生效之日起十日内给付原告天津渤苒物业有限公司 2023 年 11 月、2024 年 1 月、2 月、3 月的物业管理服务费 674,624.77 元和 2024 年 6 月 1 日至 2024 年 10 月 11 日期间的逾期付款违约金 12,667.48 元。截至本评估报告日，该违约金已全部支付完毕，故本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

②根据原告中核利华消防工程有限公司于 2024 年 8 月 29 日提交的民事起诉书，原告中核利华消防工程有限公司与被告中建一局集团第五建筑有限公司、北科泰达投资发展有限公司存在建设工程施工合同纠纷，原告诉讼请求判令 1) 被告一中建一局集团第五建筑有限公司向原告支付工程款及质保金 1,904,893.00 元，并支付资金占用损失(以 1,904,893.00 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市报价利率计算，自应付款之日起计至实际清偿之日止)。2) 判令被告二北科泰达投资发展有限公司在欠付工程款的范围内向原告承担连带责任 3) 判令本案诉讼费、保全费以及保全担保费由被告一、被告二承担。被评估单位对该事项涉及的诉讼金额进行了预提入账，本次在此基础上进行了评估，提请报告使用者注意。

5. 北京润实置业有限公司

北京链家高策房地产经纪有限公司与北京润实置业有限公司合作“长安润璟”项目，由于北京润实置业有限公司未如期向北京链家高策房地产经纪有限公司结算应付服务费 709,826.72 元，北京链家高策房地产经纪有限公司向北京市石景山区人民法院提起诉讼，请求人民法院判决北京润实置业有限公司支付应付未付的服务费，包括申请查封北京润实置业有限公司账户、冻结北京润实置业有限公司财产等措施。此次事项涉及的受限金额为 709,826.72 元。本次评估以核实后账面价值确认评估值。

6. 北京华誉能源技术股份有限公司

2024 年 9 月，唐山建科房地产开发有限公司向唐山仲裁委员会提起仲裁，要求北京华誉能源技术股份有限公司支付因不能继续供热造成的损失及利息合计 13,676,492.32 元，截至评估基准日该案尚未裁决。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

7. 长春北科智尚房地产开发有限责任公司

2023 年 7 月，中建二局第四建筑工程有限公司向长春市经开区人民法院提起诉讼，要求长春北科智尚房地产开发有限责任公司支付工程款、利息及损失等合计 81,523,613.44 元，后将诉讼标的调整为 70,269,111.48 元，目前该案尚未判决。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（九）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；

1. 北京科技园建设(集团)股份有限公司及其下属子公司中所有权及使用权受到限制的资产如下所示：

所属单位	项目	2024.12.31	受限原因
长春北湖科技园发展有限责任公司	货币资金	81,523,613.44	冻结资金
北科泰达投资发展有限公司	货币资金	19,487,778.73	冻结资金
北京科技园置地有限公司	货币资金	2,889,009.95	冻结资金
昆明北科领秀置业有限公司	货币资金	2,385,394.60	冻结资金
北京京雁置业有限责任公司	货币资金	2,190,303.94	冻结资金
北京科技园建设(集团)股份有限公司	货币资金	373,004.78	冻结资金
温州润睿房地产开发有限公司	货币资金	146,549.79	冻结资金
云南长丰房地产开发有限公司	货币资金	90,905.94	冻结资金
上海融真置业有限公司	货币资金	11,014.82	冻结资金
北京集智未来科技产业发展基金（有限合伙）	货币资金	6,431.18	冻结资金
北京科控置地有限公司	存货-领秀翡翠华府项目	1,101,479,436.23	抵押借款
北京北科置地有限责任公司	存货-领秀翡翠华庭项目	1,895,886,251.22	抵押借款

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

所属单位	项目	2024.12.31	受限原因
南京盛科房地产开发有限公司	存货-金陵序花园项目	2,432,115,900.00	抵押借款
北京京雁置业有限责任公司	存货-水岸雁栖项目	4,128,795,132.27	抵押借款
长春北湖科技园发展有限责任公司	存货-云水华庭项目 A 区	462,945,737.50	抵押借款
北科泰达投资发展有限公司	存货-中加生态示范区	396,214,638.00	抵押借款
长春北湖科技园发展有限责任公司	存货-领秀蓝珀湖项目	174,042,839.24	抵押借款
青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	投资性房地产	65,536,624.35	抵押借款
长春北湖科技园发展有限责任公司	固定资产	19,320,449.10	抵押借款
北京北科亦创科技有限公司	在建工程	302,208,307.04	抵押借款

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2. 截至 2024 年 12 月 31 日，北京科技园建设(集团)股份有限公司及其子公司为合并范围内单位贷款及利息提供保证情况如下：

担保单位	被担保单位	担保事项	本金	期限	担保对象 状况
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京京雁置业有限责任公司	抵押借款-上海银行	27,500.00	2023.08-2026.08	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京京雁置业有限责任公司	抵押借款-亦庄保理	16,000.00	2023.06-2025.06	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京科控置地有限公司	抵押借款-渤海银行	33,840.58	2024.06-2029.06	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京北科置地有限责任公司	抵押借款-工商银行	43,557.99	2021.12-2031.12	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	抵押借款-亦庄租赁	5,250.40	2022.12-2025.12	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	长春北湖科技园发展有限责任公司	抵押借款-亦庄租赁	4,071.25	2023.09-2026.09	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	长春北湖科技园发展有限责任公司	抵押借款-农投租赁	2,080.00	2022.12-2025.12	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	长春北湖科技园发展有限责任公司	保证借款-建设银行	2,647.40	2021.06-2027.06	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北科泰达投资发展有限公司	抵押借款-国资租赁	13,333.34	2023.09-2026.10	正常经营
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北科泰达投资发展有限公司	抵押借款-建设银行	5,298.34	2022.03-2034.01	正常经营
北京华誉能源技术股份有限公司	河南华誉新能源热力有限公司	保证借款-兴业银行	500.00	2024.08-2025.08	正常经营
合 计			154,079.30		

截至本评估报告日，被担保单位暂未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述担保对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

3. 截至 2024 年 12 月 31 日，北京科技园建设(集团)股份有限公司部分下属子公司为商品房承购人按揭贷款提供担保，该担保自承购人办理完产权证后自动解除，具体情况如下：

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

担保单位	提供按揭贷款担保项目	期末担保余额/万元
北京铭海置业有限公司	铭润嘉园项目	193,541.00
昆明北科领秀置业有限公司	春城大观项目	27,907.70
南京盛科房地产开发有限公司	金陵序花园项目	26,036.50
北京京雁置业有限责任公司	水岸雁栖项目	35,513.00
北京北科置地有限责任公司	翡翠华庭项目	23,910.00
杭州北桐房地产开发有限公司	运晓花映里项目	24,098.30
北京科控置地有限公司	翡翠华府项目	16,813.00
杭州北榆房地产开发有限公司	运晓花望府项目	16,382.90
杭州北榕房地产开发有限公司	望澜翠印府项目	13,213.90
长春北科智尚房地产开发有限责任公司	云水华庭项目	4,658.33
青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	领秀珊瑚湾项目	288
云南长丰房地产开发有限公司	星泽园等项目	290.43
无锡中关村软件园发展有限公司	琥珀家园	1.45
合计		382,654.51

本次评估未考虑商品房承购人不能偿还贷款情况，未考虑上述担保对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

4. 北京北科置地有限责任公司

(1) 截至评估基准日，北科置地公司存在下列抵押事项：

HR00-0004-6003、HR00-0004-6004 地块及地上建筑物已抵押。HR00-0004-6003 抵押占地面积 3924.93 平方米，抵押建筑面积 18425.02 平方米；HR00-0004-6004 抵押占地面积 5128.38 平方米，抵押建筑面积 23631.14 平方米。抵押期限：自 2021-09-30 至 2031-12-31，抵押权人为中国工商银行股份有限公司北京中关村支行，抵押方式为一般抵押，被担保数额：10000000000(人民币元)。

截至本评估报告日，北科置地公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

(2) 北科置地公司将位于怀柔区怀安大街 13 号院 3 号楼部分楼层对外出租，其中 2 层及 4-10 层出租给北京怀柔硬科技创新服务有限公司，出租面积 14632.25 平方米，租期 4 年 10 个月(自 2022 年 9 月 30 日起 2027 年 7 月 30 日)，租金水平为 1.135 元/日.平方米，租期内租金总计 31,334,085.44 元（含税）；另有有效出租合同 21 份，出租面积 7172.66 平方米，平均租金 2.5 元/日.平方米。对该部分资产本次按销售考虑进行评估，未考虑上述租赁事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

5. 北京科技园置地有限公司

北京京雁置业有限责任公司向北京亦庄商业保理有限公司借款 2 亿元，借款期限

为 2023 年 6 月 14 日至 2025 年 6 月 12 日，以北京科技园置地有限公司西二旗燕尚园 3 号楼、西二旗中路 6 号院二区 15 号楼(会所)作为抵押，同时北科建集团提供连带责任保证担保。截至本评估报告日，北京京雁置业有限责任公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押质押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

6. 北京北科亦创科技有限公司

投资性房地产及在建工程抵押事项的说明

根据企业提供的资料，企业 2023 年 12 月 26 日与国家开发银行北京市分行签定借款合同及抵押合同。借款合同的编号为 1100202301100002108，抵押合同为 1100202301100002108 借款合同的抵押合同。根据主合同的约定，借款人向抵押权人借款人民币 31000 万元(大写：人民币叁亿壹仟万元，贷款期限 20 年(即从 2023 年 12 月 29 日至 2043 年 12 月 29 日)。上述投资性房地产及在建工程已全部抵押给国家开发银行北京市分行，抵押期限为 2023 年 12 月 29 日至 2043 年 12 月 29 日。截至本评估报告日，北京北科亦创科技有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

7. 北科泰达投资发展有限公司

本次评估过程中，被评估单位公司向北京国资融资租赁股份有限公司和中国建设银行股份有限公司取得的借款，借款担保方式均为抵押，抵押物为 08-02-60 地块配套设备动产抵押、08-02-69 地块配套设备动产抵押、08-05-44-04 地块配套设备动产和房产不动产抵押、36 地块枫瑜园 3 号楼、43 地块枫珑园 3 号楼、35 地块枫瑾园 2 号楼、39 地块枫玲园 1 号楼。

截至本评估报告日，北科泰达投资发展有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

8. 青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司

本次评估过程中，青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司相关资产存在对外抵押情况。

序号	项目名称	抵押数量	期限	抵押单位	抵押金额(万元)	备注
1	孵化中心 3 号楼	1 栋	2022.12.16-2025.12.16	北京亦庄国际融资租赁有限公司	15000	抵押

截至本评估报告日，青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司未发生无法偿还贷款

的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

9. 北京科控置地有限公司

(1) 截至评估基准日，被评估单位已将位于北京市怀柔区雁栖镇 HR00-0010-6047 地块现房（对应《不动产权证书》编号为京（2023）怀不动产权第 0003523 号等 19 项产权证）、HR00-0010-6054 地块及 HR00-0010-6045 地块设立抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司北京中关村分行，担保金额 8 亿元人民币，抵押期限：自 2021 年 1 月 11 日至 2026 年 1 月 1 日止。

(2) 截至评估基准日，被评估单位已将位于北京市怀柔区雁栖镇 HR00-0010-6040 地块土地使用权及依附于该等国有土地使用权的在建工程（对应《不动产权证书》编号为京（2020）怀不动产权第 0003448 号）设立抵押，抵押权人为渤海银行股份有限公司北京分行，担保金额 5 亿元，抵押期限：自 2024 年 6 月 6 日至 2029 年 6 月 5 日止。

截至本评估报告日，北京科控置地有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

10. 珠海拓茂房地产开发有限公司

(1) 珠海拓茂房地产开发有限公司抵押、担保事项

①根据被评估单位提供的相关资料，被评估单位向兴业银行股份有限公司广州分行借款不超过 20 亿元，借款期限 2023 年 8 月 15 日至 2027 年 8 月 14 日，以公司位于珠海市斗门区白藤湖锦湖路西侧、腾逸路南侧（B、D、E）地块土地使用权及地上建筑物作为抵押，抵押期限至 2027 年 9 月 14 日；同时以公司 100%股权作为质押。截至评估基准日公司的借款余额为 13.85 亿元，利率为一年期 LPR-0.05%。

②根据被评估单位提供的相关资料，截至评估基准日公司向股东北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）借款余额 5.85 亿元、应付利息 1.79 亿元、利率 8%、借款期限展期至 2027 年 10 月 22 日、无担保事项；向股东金茂投资管理（天津）有限公司不超过）借款余额 5.85 亿元、应付利息 1.67 亿元、利率 8%、借款期限展期至 2027 年 10 月 22 日、无担保事项。

③截至评估基准日止，被评估单位为“湖心金茂悦城市花园”项目商品房承购人向银行按揭贷款提供担保，担保余额为 5.75 亿元，有限期至房产证办理完毕交付银行。

截至本评估报告日，珠海拓茂房地产开发有限公司未发生无法偿还贷款的事项，

故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

11. 长春北湖科技园发展有限责任公司

①存货—开发成本（产业四期 C1）已抵押

本次委估开发成本共 1 项，为长春北湖科技产业园四期 C1，该项目占地面积 53,061.00 m²，土地类型为工业用地，土地使用权证为吉（2017）长春市不动产权第 0040680 号，根据企业提供的相关资料，已全部抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司长春经济开发区支行，抵押期限为 2021 年 4 月 20 日—2027 年 4 月 19 日。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

②投资性房地产—房屋

本次委估的投资性房地产—房屋共计 7 项，建筑面积 25,449.41 m²，大部分已抵押，抵押权人为北京亦庄国际融资租赁有限公司，抵押期限为所有被担保债务履行完之日，抵押房屋建筑物明细如下：

固定资产--投资性房地产抵押明细

序号	房屋所有权人	坐落	结构	建成年月	房屋所有权证号	房屋建筑面积(平方米)	抵押期限	抵押权人
1	长春北湖科技园发展有限责任公司	北湖科技开发区盛北大街与光机路交汇长春北湖科技园项目一期 C1 号楼 101 号	框架	2014/9/15	吉（2023）长春市不动产权第 0105620 号	5,487.54	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
2	长春北湖科技园发展有限责任公司	高新北区盛北大街 3333 号长春北湖科技园项目一期 C2 号楼	框架	2014/9/15	吉(2018)长春市不动产权第 0019091 号	7,700.02	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
3	长春北湖科技园发展有限责任公司	北湖科技开发区盛北大街与光机路交汇处长春北湖科技园项目一期 C3 号楼 101 号	框架	2014/9/15	吉(2023)长春市不动产权第 0105627	4,826.82	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
4	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南 北湖科技园产业三期 C5 项目 H1 号楼 101 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414567	498.92	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
5	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南 北湖科技园产业三期 C5 项目 H1 号楼 102 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414568	422.23	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
6	长春北湖科技园发展有限责	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南北湖科技园产业三期 C5 项目 H1	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414569	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

固定资产--投资性房地产抵押明细

序号	房屋所有权人	坐落	结构	建成年月	房屋所有权证号	房屋建筑面积(平方米)	抵押期限	抵押权人
	任公司	号楼 201 号						
7	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南北 i 湖科技园产业三期 C5 项目 H1 号楼 202 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414570	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
8	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 301	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414572	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
9	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 302 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414573	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
10	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 401 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414574	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
11	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 402 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414575	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
12	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414576	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
13	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 502	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414571	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
14	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 601 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414566	585.31	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
15	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 602 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414577	500.08	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
16	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 701 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414579	585.23	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司

固定资产--投资性房地产抵押明细

序号	房屋所有权人	坐落	结构	建成年月	房屋所有权证号	房屋建筑面积(平方米)	抵押期限	抵押权人
17	长春北湖科技园发展有限责任公司	(长春新区)北湖科技开发区光机电路以南产业三期 C5 项目 H1 号楼 702 号	框架	2019/9/12	吉(2021)长春市不动产权第 0414578	501.70	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
合 计						25,449.41		

③固定资产—房屋建筑物

本次委估固定资产--房屋建筑物共计 2 项，建筑面积 4,525.34 m²，已全部抵押，抵押权人为北京亦庄国际融资租赁有限公司，抵押期限所有被担保债务履行完之日，抵押房屋建筑物明细如下：

序号	房屋所有权人	坐落	结构	建成年月	房屋所有权证号	房屋建筑面积(平方米)	抵押期限	抵押权人
1	长春北湖科技园发展有限责任公司	北湖科技开发区盛北大街与光机路交汇长春北湖科技园项目一期 C1 号楼 101 号	框架	2014/9/15	吉(2023)长春市不动产权第 0105620 号	2,309.66	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
2	长春北湖科技园发展有限责任公司	高新北区盛北大街 3333 号长春北湖科技园项目一期 C2 号楼	框架	2014/9/15	吉(2018)长春市不动产权第 0019091 号	2,215.68	2023/8/23-所有被担保债务履行完之日	北京亦庄国际融资租赁有限公司
合 计						4,525.34		

12. 杭州星虹置业有限公司

杭州星虹置业有限公司的开发项目杭政储出【2019】35 号地块土地使用权及地上建筑物已抵押，抵押期限自 2020 年 11 月 17 日至 2025 年 11 月 16 日，抵押权人为北京银行股份有限公司杭州分行，借款合同金额 64000 万元，执行利率为 5.5%。担保人为杭州星虹置业有限公司股东杭州星合置业有限公司，杭州星合置业有限公司以其持有的杭州星虹置业有限公司股权作为质押担保。截至评估报告日，杭州星虹置业有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

13. 杭州星合置业有限公司

杭州星月投资管理有限公司与北京科星御管理咨询企业（有限合伙）为被评估单位股东，截止评估基准日，被评估单位注册资本为 12000 万元人民币，实收资本 12000 万元人民币。2019 年 6 月 26 日，杭州星月投资管理有限公司与北京科星御管理咨询企业（有限合伙）签署了《股权质押合同》，杭州星月投资管理有限公司将其持有的被

评估单位 50%股权质押给北京科睿星御管理咨询企业（有限合伙），质押股权担保的债权金额上限为 67500 万元人民币。截至评估报告日，被评估单位及被评估单位的长期股权投资未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述股权质押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

14. 杭州星溪置业有限公司

杭州星溪置业有限公司的开发项目杭政储出【2019】17 号地块商业商务用房项目已抵押，抵押期限自 2020 年 6 月 22 日至 2025 年 12 月 31 日，抵押权人为中国建设银行股份有限公司杭州滨江支行，最高抵押担保额为 75906 万元。担保人为北京科技园建设（集团）股份有限公司、杭州星开实业有限公司及上海康月投资管理有限公司。截至评估报告日，被评估单位未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

15. 济南盛华置业有限公司

北京科技园建设（集团）股份有限公司为济南盛华置业有限公司借款提供担保。

北京科技园建设（集团）股份有限公司按照其持有的股权比例为济南盛华置业有限公司向邮储银行山东分行的 27,825.00 万元借款提供连带责任担保。本次评估未发现济南盛华置业有限公司无法偿还借款的迹象，本次评估未考虑该借款及担保事项对评估结果的影响。

16. 北京华誉能源技术股份有限公司

北京华誉能源技术股份有限公司按持有的股比为其参投企业乌鲁木齐昆仑华誉新能源有限公司向新疆银行 2,500.00 万元借款提供连带责任担保。本次评估未考虑该担保事项对评估结果的影响。

17. 北京北控京闽投资有限公司

联营企业北京北控京闽投资有限公司与中国农业发展银行北京市怀柔区支行签订金额为 11.90 亿元的改善农村人居环境建设固定资产贷款合同，北京北控城市发展集团有限公司（以下简称北控发展）提供连带责任担保，北京科技园建设（集团）股份有限公司按持有的北京北控京闽投资有限公司股比为北控发展的担保提供无条件且不可撤销的连带责任保证。截至 2024 年 12 月 31 日，北京北控京闽投资有限公司借款余额为 57,392.57 万元，应付利息 64.01 万元。

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

18. 杭州北泽房地产开发有限公司

杭州北泽房地产开发有限公司的开发项目国有建设用地使用权——浙(2024)杭州市不动产权第 0009625 号已抵押，抵押期限自 2024 年 4 月 12 日至 2027 年 4 月 11 日，抵押权人为招商银行股份有限公司杭州分行及上海浦东发展银行股份有限公司杭州新城支行，最高抵押担保额为 143093 万元。截至评估报告日，杭州北泽房地产开发有限公司未发生无法偿还贷款的事项，故本次评估未考虑上述抵押对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十） 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：

1.北京科技园建设（集团）股份有限公司

（1）截至评估基准日，北京科技园建设（集团）股份有限公司的下属子公司有部分下属子公司注册资本未全部实缴，详见下表：

金额单位：万元

序号	企业全称	被评估单位注册资本	各评估单位股东名称	股东持股比例	股东出资方式	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	股东实缴持股比例	未实缴金额（万元）
1	上海尚如房屋租赁有限公司	2,000.00	自如寓（北京）住房租赁有限公司	0.01%	货币	0.20	0.19	0.01%	0.01
			北京秀领如寰信息咨询中心（有限合伙）	99.99%	货币	1,999.80	1,876.00	99.99%	123.80
2	济南盛华置业有限公司	123,600.00	济南领秀睿华管理咨询合伙企业（有限合伙）	40%	货币	49,440.00	49,327.02	40%	112.98
			亿霸投资有限公司	60%	货币	74,160.00	73,990.54	60%	169.46
3	天津北科泰禾建设发展有限公司	30,000.00	北京科技园建设（集团）股份有限公司	51%	货币	15300	1020	51%	14,280.00
			天津盛耀置业有限公司	20%	货币	6000	400	20%	5,600.00
			北京泰禾置业有限公司	29%	货币	8700	580	29%	8,120.00
4	北京北控京闽投资有限公司	80,000.00	北京北控城市开发有限公司	60%		48,000.00			48,000.00
			北京科技园建设（集团）股份有限公司	40%		32,000.00			32,000.00
5	杭州星合置业有限公司	12,000.00	北京科睿星御管理咨询企业（有限合伙）	50%	现金	6,000.00	3,000.00	50%	3,000.00
			杭州星月投资管理有限公司	50%	现金	6,000.00	3,000.00	50%	3,000.00

北京城建投资发展股份有限公司拟转让北京科技园建设（集团）股份有限公司股权项目
涉及的北京科技园建设（集团）股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	企业全称	被评估单位注册资本	各评估单位股东名称	股东持股比例	股东出资方式	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	股东实缴持股比例	未实缴金额（万元）
6	昆明又见经营管理有限公司	20,408.16	云南长丰房地产开发有限公司	49%	货币出资	10,000.00	10,000.00	100%	-
			昆明市官渡区国有资产投资经营有限公司	51%	货币出资	10,408.16	-	0%	10,408.16
7	中关村发展集团股份有限公司	1,692,203.0593	北京国有资本运营管理有限公司	50.41%		853,109.22	847737.56	50.53%	5,371.66
			北京市海淀区国有资本运营有限公司	15.36%		260,000.00	260,000	15.50%	-
			北京亦庄投资控股有限公司	8.86%		150,000.00	150000	8.94%	-
			北京科技园建设(集团)股份有限公司	5.27%		89,253.63	89,253.63	5.32%	-
			北京昌平科技园发展集团有限公司	4.07%	股权	68,829.97	68829.97	4.10%	-
			北京北控置业集团有限公司	2.95%		50,000.00	50000	2.98%	-
			北京首钢股权投资管理有限公司	2.95%		50,000.00	50000	2.98%	-
			北京望京新兴产业区综合开发有限公司	2.52%		42,706.54	42706.54	2.55%	-
			北京工业发展投资管理有限公司	2.28%		38,569.33	38569.33	2.30%	-
			中国建筑股份有限公司	1.63%		27,522.94	18348.62	1.09%	9,174.32
			北京京东开光机电一体化产业基地开发有限公司	1.21%	股权	20,508.82	20508.82	1.22%	-
			北京大兴发展国有资本投资运营有限公司	1.18%		20,000.00	20000	1.19%	-
			北京市石景山区国有资本投资有限公司	0.80%	股权	13,502.61	13502.61	0.80%	-
			北京东方文化资产经营有限公司	0.48%	股权	8,200.00	8200	0.49%	-

根据公司法规定，未履行出资义务的股东应当履行相应出资金额后，享有相应比例的股东全部权益价值，故本次对于其股东所持股权价值计算如下：某股东所持股权价值=(公司净资产评估价值+公司未缴足资本总额)×某股东对应股权比例-某股东对应未缴足资本额，提请报告使用者注意。

(2) 北京秀领润红信息咨询中心（有限合伙）的合伙人包括北京科寰信息咨询中心（有限合伙）、华润深国投信托有限公司、北科建科睿资本管理（北京）有限公司，

根据合伙协议，华润深国投信托有限公司为优先级的有限合伙人，但由于该合伙企业投资的项目公司预计无法获取盈利，截至本评估基准日，北科建正在与华润深国投信托有限公司谈判其退出事宜，分红亦未按照合伙协议严格执行，根据北科建介绍，退出也不会按照合伙协议执行，由于谈判尚未完成，故本次不再按合伙协议约定分红方式进行各自份额进行评估，仅按评估基准日各合伙人的出资额余额占比计算北京科寰信息咨询中心（有限合伙）北科建科睿资本管理（北京）有限公司持有北京秀领润红信息咨询中心（有限合伙）份额的评估价值，未考虑谈判失败对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（3）合伙企业未实缴情况

北京科技园建设(集团)股份有限公司下属子公司中存在有合伙企业，部分合伙企业存在有注册资金尚未实缴到位情况，经核实各合伙企业中合伙协议约定：合伙企业的利润分配和亏损承担应按照各合伙人实缴出资额的比例予以确定，故本次评估未考虑资本金未缴足情况对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（4）北京科技园建设（集团）股份有限公司股权变更情况

2024年9月11日，根据陕西省西安市中级人民法院已作出(2023)陕01执恢682号之二执行裁定书，裁定泰禾集团股份有限公司在贵司持有的17.45%股权所有权归西部信托有限公司(以下简称“西部信托”)所有，尚未办理工商变更。江苏银行股份有限公司苏州分行(以下简称“江苏银行”)系西部信托·瑞鑫汇富集合资金信托计划项下的优先级委托人、受益人，西部信托为受托人，根据委托人指令权人指令处理信托事务类事项。西部信托已将其根据(2023)陕01执恢682号之二执行裁定书持有的贵司17.45%股权分配给江苏银行。截至评估基准日，其注册资本尚未变更，仍为20亿元。

截至评估基准日2024年12月31日，北京科技园建设（集团）股份有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元			
序号	股东名称	实缴出资额	实缴出资比例
1	北京市国有资产经营有限责任公司	211,818.71	69.93%
2	北京城市开发集团有限责任公司	10,248.76	3.38%
3	北京城建投资发展股份有限公司	28,000.00	9.24%
4	江苏银行股份有限公司苏州分行	52,860.70	17.45%
合计		302,928.16	100.00%

本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2.济南领秀睿华管理咨询中心（有限合伙）事项说明

2024年12月5日，被评估单位与北京科睿星御管理咨询企业(有限合伙)签订股权转让协议，协议约定将被评估单位持有的济南盛华置业有限公司40%股权以及其对该公司的相关债务转让给北京科睿星御管理咨询企业(有限合伙)，收购总价4,413.20万元，其中股权转让对价为51,493.20万元，债权转移对价为47,080.00万元。截至评估报告日，济南盛华置业有限公司已完成工商变更，被评估单位清算完成，经工商查询被评估单位已于2025年1月2日登记注销。截至评估基准日报表数据为0，故本次评估不再对其展开评估，提请报告使用者注意。

3.珠海拓茂房地产开发有限公司事项说明

(1) 被评估单位于2024年4月3日与珠海自然资源局签订的《补充协议书》，珠海自然资源局批准项目竣工日期延长至2024年12月31日前，仍不能按期竣工，应提前三十日向珠海自然资源局或属地政府书面提出竣工延期申请，目前被评估单位已向珠海自然资源局或属地政府书面提出竣工延期申请，批复尚未下达。如被评估单位超期申请的，批准延期后，需缴纳超期申请违约金，每延期一日应向出让人支付出让价款总额千分之一违约金，即292.8万元/日，计费时间自约定的申请期限（即到期之日前三十日）至提出书面申请之日。由于该事项还存在不确定性，审计师未对该事项计提预计负债，本次评估也未考虑存在超期申请情形下对评估值的影响，提请报告使用者注意。

(2) 根据珠海拓茂房地产开发有限公司提供的相关资料，截至评估基准日珠海拓茂房地产开发有限公司向北京领秀创赢信息咨询中心(有限合伙)的借款本金余额5.85亿元、应付利息1.79亿元、利率8%、借款期限展期至2027年10月22日、无担保事项、借款本金余额5.85亿元，根据《珠海斗门2019-28地块项目合作协议》之关于免息的补充协议，自2023年1月1日起不再计算利息；故本次评估也未考虑后续应发生的资金利息对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

(3) 根据被评估单位提供的说明：被评估单位于2019年9月20日通过招拍挂获取项目地块，并于2019年10月16日与珠海市自然资源局签订《<国有建设用地使用权出让合同>变更合同》，合同约定被评估单位须承担用地产生的拆旧复垦指标购买费用，但未明确缴纳标准及缴纳范围。被评估单位按照可售地块占地面积（A-E地块占地面积145,275.74平方米）及参考往年均价（51万元/亩）预估复垦费11,113.59万元；2021年7月15日，珠海市自然资源局向我司做出《关于缴纳土地出让金（拆旧复垦指

标购买费用）的行政决定书》，要求我司在收到《缴款通知书》后 30 日内足额缴纳拆旧复垦费 34,811.40 万元，逾期缴纳将计收 0.1%/日的违约金。目前被评估单位未收到珠海市自然资源局的《缴款通知书》。因双方对金额存在较大争议，被评估单位现已提起诉讼，目前尚未开庭，被评估单位管理层认为根据项目目前情况及与政府沟通的情况对于后续需缴纳的复垦费按 11,113.59 万元预计更合理。本次评估预计的总成本中后续缴纳的复垦费需以 11,113.59 万元为基础进行测算，如果后续珠海市自然资源局批复的复垦费与本次评估采用的金额不一致，则应按相应的评估过程对评估结果进行调整，提请报告使用者注意。

4.北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）事项说明

截至评估基准日被投资单位珠海拓茂房地产开发有限公司向北京领秀创赢信息咨询中心（有限合伙）的借款本金余额 5.85 亿元、应付利息 1.77 亿元、利率 8%、借款期限展期至 2027 年 10 月 22 日、无担保事项、借款本金余额 5.85 亿元，根据《珠海斗门 2019-28 地块项目合作协议》之关于免息的补充协议，自 2023 年 1 月 1 日起不再计算利息。本次评估未考虑后续应发生的资金利息对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

6.中科华誉（营口）能源技术股份有限公司

营口市奥体中心（体育馆、游泳馆、网球馆，以下简称“三馆”）水源热泵建设运营项目，2010 年 11 月由中科华誉（营口）新能源热力有限公司与营口沿海开发建设集团有限公司（以下简称沿海公司）分别签订了《辽宁（营口）沿海产业基地体育馆、游泳馆水源热泵供暖（制冷）系统工程合同》和《辽宁（营口）沿海产业基地体育馆、游泳馆水源热泵供暖（制冷）系统运营合同》，于 2011 年 11 月分别签订了《辽宁（营口）沿海产业基地网球馆水源热泵供暖(制冷)系统工程合同》、《辽宁（营口）沿海产业基地网球馆水源热泵系统 2011 年度供暖 2012 年度制冷运营合同》，该项目采用水源热泵供暖技术为奥体“三馆”项目供暖、制冷等。

2013 年，三馆由沿海公司租赁给海天岩土公司进行场馆运营使用，沿海公司不愿意为承租方承担供热制冷等费用，又另有地下水回水问题，游泳馆于 2014 年 11 月，沿海公司终止运行合同；体育馆于 2015 年 11 月沿海公司下发《关于停止奥体中心体育馆供暖工作函》停止运行服务至今；网球馆于 2015 年 11 月年停止运行服务至今。

三馆的供暖（制冷）系统自停运至今已持续搁置九年有余，期间未进行任何维保

作业。截至评估现场勘察日，评估人员未能进入设备区域，导致无法判断供暖（制冷）系统关键设备保存现状、主要管网的完整程度、供暖机组及供热装置的可重启性，评估人员仅核对了施工合同、预决算书等书面资料，无法判断资产情况，本次对该部分资产按评估基准日时点的账面价值列示评估值，提请报告使用者注意。

7.北京华誉能源技术股份有限公司

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，本次委托评估的北京华誉能源技术股份有限公司申报的部分实物资产无法进行现场勘察，包括原材料 1068 项，产成品 5 项，在产品 1 项，机器设备 58 项，车辆 2 项，电子设备 35 项（其中 30 项电子设备闲置，5 项设备已处置）。

上述实物资产存放于河北省沧州市青县盘古镇工业园，出租方为沧州海森电气设备有限公司，因沧州海森电气设备有限公司未提供租赁发票，我单位北京华誉能源技术股份有限公司未能按时缴纳房屋款项，为此出租方沧州海森电气设备有限公司禁止北京华誉能源技术股份有限公司及相关人员进入场地，故导致无法进入库房勘察实物资产，北京华誉能源技术股份有限公司承诺上述实物资产均存放于库房内且可以正常运行使用。

本次对该部分资产按评估基准日时点的账面价值列示评估值，提请报告使用者注意。

8.北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）

北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）于 2024 年 9 月 14 日对北京普祺医药科技股份有限公司进行投资，占股 1.11%。由于北京普祺医药科技股份有限公司打算 2025 年中申报 IPO，目前财务数据相对敏感，没有对外公布，且北京北科正奇国信医药产业投资基金（有限合伙）持有其股权较少，对其不产生重大影响，无法获取其基准日财务报表，鉴于增资协议签订日为 2024 年 9 月 14 日，距评估基准日较近，本次评估以核实后的账面值作为评估值。

9.北京梁家庄创艺乡居文化有限公司

北京梁家庄创艺乡居文化有限公司拟进行股权转让，已经国有资产监督管理机构备案，正在进行挂牌转让，以 1 元转让，北京科技园建设（集团）股份有限公司应收北京梁家庄创艺乡居文化有限公司的款项预计可以全部收回。本次评估未考虑应收北京梁家庄创艺乡居文化有限公司款项所提的坏账，预计风险损失为 0。本次评估在计算

北京梁家庄创艺乡居文化有限公司股权价值时按照其 1 元的转让价格进行评估，提请报告使用者注意。

10.北京秀领如寰信息咨询中心（有限合伙）

北京秀领如寰信息咨询中心（有限合伙）成立于 2024 年，注册资本 2019.8 万元，其合伙人情况如下所示：

合伙人	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	出资余额比例	缴付期限
北京科寰信息咨询中心（有限合伙）	979.902	911	48.4574%	2026 年 3 月 15 日
自如寓（北京）住房租赁有限公司	1,019.898	949	50.4787%	2026 年 3 月 15 日
北京自如居舍住房租赁有限公司	10	10	0.5319%	2026 年 3 月 15 日
北科建科睿资本管理（北京）有限公司	10	10	0.5319%	2026 年 3 月 15 日
合计	2019.8	1880	100%	

由于合伙协议约定企业的利润和亏损，由合伙人平均分配和分担，故本次评估在计算合伙企业份额时按照各合伙人实缴金额比例来计算，未考虑合伙人未实缴出资对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（十一）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。被评估单位对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于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）资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 5 月 22 日。

十四、签名盖章

（本页无正文）

资产评估机构：北京中致成国际资产评估有限公司

法定代表人：李文州

资产评估师：_____



资产评估师：_____



2025 年 5 月 22 日