

本报告依据中国资产评估准则编制

北京空港天瑞置业投资有限公司

拟转让所持北京诺丁山置业有限公司

股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1711 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD



二〇二〇年十月三十一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141202000933

资产评估报告名称： 北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让北京诺丁山置业有限公司股权

资产评估报告文号： 天兴评报字（2020）第1711号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘燕坤（资产评估师）、张传军（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
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 ...	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告的使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告附件	21

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让 所持北京诺丁山置业有限公司 股权项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第 1711 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京空港天瑞置业投资有限公司的委托，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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让北京诺丁山置业有限公司股权而涉及的北京诺丁山置业有限公司的股东全部权益在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让所持北京诺丁山置业有限公司股权，需要对北京诺丁山置业有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京诺丁山置业有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京诺丁山置业有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

在评估基准日，持续经营假设前提下，经资产基础法评估，北京诺丁山置业有限公司股东全部权益评估价值为 8,394.08 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

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事项：

项目后续建设方案、周期、投资额、可出租面积、自持运营收益等由企业管理层提供，评估人员在其提供的资料基础上对存货资产采用收益法进行评定估算。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

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 2020 年 9 月 30 日起，至 2021 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让 所持北京诺丁山置业有限公司 股权项目 资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1711 号

北京空港天瑞置业投资有限公司：

北京天健兴业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，按照必要的评估程序，对贵单位拟转让股权项目而涉及的北京诺丁山置业有限公司的股东全部权益在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、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

1. 基本信息

企业名称：北京空港天瑞置业投资有限公司

住所：北京市顺义区赵全营镇兆丰产业基地兆丰街 58 号

法定代表人：曹广山

注册资本：2900.000000 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：2005 年 01 月 10 日

营业期限：2035 年 01 月 09 日

统一社会信用代码：911101137704281345

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房。（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

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。)

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京诺丁山置业有限公司（简称：诺丁山置业）

类型：其他有限责任公司

法定代表人：赵东伶

注册资本：1050.00 万人民币

成立日期：2007 年 05 月 30 日

营业期限自：2007 年 05 月 30 日

营业期限至：2027 年 05 月 29 日

登记机关：北京市工商行政管理局顺义分局

住所：北京市顺义区南法信镇顺畅大道 1 号 B-0334 室

统一社会信用代码：91110113663127926X

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房和物业管理；企业形象策划；企业营销策划；电脑图文设计、制作；广告设计、制作；信息咨询（不含中介服务）；公共关系策划；婚庆服务。组织国内文化艺术交流活动（文艺演出除外）；生产计算机软件（不含计算机信息系统安全专用产品）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2. 历史沿革

北京诺丁山置业有限公司（以下简称“诺丁山置业”）成立于 2007 年 5 月 30 日，公司设立时注册资本人民币为 500 万元，实收资本 500 万元。其中：北京依文服装服饰有限公司以货币资金出资 255 万元，占注册资本 51%；自然人股东夏华以货币资金出资 245 万元，占注册资本 49%，以上出资额由北京润鹏冀能会计师事务所有限责任公司出具编号为“京润（审）字[2007]FT-2062 号”的开业验资报告。

2016 年 4 月 7 日，北京金科元投资有限公司以货币形式投资 410 万元，其中增加注册资本 409.090909 万元，获取诺丁山置业 45%的股权。增资后，诺丁山注

注册资本为 909.090909 万元，自然人股东夏华投资占比 26.95%，依文控股有限公司（原北京依文服装服饰有限公司）投资占比为 28.05%。

2016 年 5 月 11 日，北京金科元投资有限公司以货币资金增资 72 万元，其中增加注册资本 71.301248 万元。增资后，注册资本为 980.392157 万元，北京金科元投资有限公司投资总额为 480.392157 万元，投资占比 49%；依文控股有限公司投资 255 万元，投资比例 26%；夏华投资 245 万元，投资比例 25%。

2016 年 5 月，夏华将其持有的 25% 的股权转让给依文控股有限公司，转股后依文控股有限公司投资 500 万元，投资比例为 51%，北京金科元投资有限公司投资 480.392157 万元，投资比例为 49%。

2016 年 11 月，依文控股有限公司将所持 51% 股权转让给北京空港天瑞置业投资有限公司。

2017 年 1 月，北京空港天瑞置业投资有限公司和北京金科元投资有限公司对诺丁山置业同比例增资，增资后，诺丁山置业注册资本变为 1050 万元。

3. 公司股权结构

截至评估基准日，北京诺丁山置业有限公司公司股权结构如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	北京空港天瑞置业投资有限公司	535.5	535.5	51%
2	北京金科元投资有限公司	514.5	514.5	49%
	合计	1050.00	1050.00	100%

4. 公司主要资产概况

诺丁山置业主要资产为在产品——开发成本，账面余额 74,543,520.31 元，概况如下：

该在产品——开发成本为顺义区南法信诺丁山计算机产业园项目。该项目东侧是华英园小区和马可汇公寓，北侧是嘉和一品总部基地，西侧是正准备动工建设的南法信政府和顺鑫总部大楼，南侧是恒晖珠宝园和航港之佳大酒店。距地铁 15 号线南法信站 1 公里。

公司于 2008 年 1 月 28 日与北京市国土资源局顺义分局签订了京顺地出合字 2009 第 24 号《国有建设用地使用权出让合同》合同，受让位于顺义区南法信晨光工业区的国有土地使用权，宗地用途为工业用地-计算机产业园研发用地。

该项目分两期建设，一期已取得开工手续，已于 2017 年 3 月份开工，截止 2018 年 6 月 20 日完成主体结构封顶，计划竣工日期 2020 年 12 月。二期已经取得用地规划许可证，计划于 2021 年开始动工，2023 年 12 月全部完工。

目前，该项目已取得《国有土地使用证》【京(2017)顺不动产权证第 0000078 号】、《建设用地规划许可证》【2018 规土(顺)地字 0001 号】、一期《建设工程规划许可证》【2018 规土(顺)建字 0015 号】、二期《建设工程规划许可证》【2019 规自(顺)建字 0045 号】、《建筑工程施工许可证》【[2015]施[顺]建字 0106 号】。

5. 财务状况及经营成果

财务状况及经营成果表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
总资产	6,271.26	7,591.96	7,839.21
总负债	5,585.05	7,230.45	7,770.93
净资产	686.21	361.51	68.28
项目	2018 年	2019 年	2019 年
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-233.33	-426.25	-392.52
净利润	-80.32	-324.70	-293.23

上表中列示的财务数据 2018 年数据业北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并出具京会兴审字(2019)第 03010011 号无保留意见审计报告；2019 年数据业经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并出具无保留意见审计报告；2020 年 1-9 月数据业经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并出具中审亚太审字【2020】010 号无保留意见审计报告。

(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) 委托人与被评估单位的关系

委托人是北京空港天瑞置业投资有限公司，被评估单位是北京诺丁山置业有限公司，委托人持有被评估单位 51% 股权。

二、评估目的

北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让北京诺丁山置业有限公司股权，需要对北京诺丁山置业有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京诺丁山置业有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为诺丁山置业于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 7,839.21 万元，负债账面价值 7,770.93 万元，净资产账面价值 68.28 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

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	7,570.89
非流动资产	268.32
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	2.43
在建工程	
无形资产	1.35
其他	264.54
资产总计	7,839.21
流动负债	7,770.93
非流动负债	-
负债合计	7,770.93
净资产（股东全部权益）	68.28

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，且业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，

并出具无保留意见专项审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

无。

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 2020 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定，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、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 北京空港天瑞置业投资有限公司第五届董事会第十五次会议决议；
2. 北京空港天瑞置业投资有限公司股东决定；
3. 北京诺丁山置业有限公司股东会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《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）；

9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
16. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（北京市国有资产管理委员会，京国资发[2008]5号）；
17. 《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）；
18. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
22. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

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

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用权出让合同及补充协议；
3. 土地使用证；
4. 建设用地规划许可证；
5. 建设工程规划许可证；
6. 建筑工程施工许可证；
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》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 被评估单位提供的会计报表等财务资料；
5. 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。
6. 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，评估表内及可识别的表外各项资产、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。本次被评估单位为房地产开发企业，即项目公司，由于现有的房地产项目可以可靠预计收入、成本、费用等，本次只对核心资产存货--房地产采用假设开发法，未再采用收益法对企业价值评估。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。评估人员无法从公开信息取得与北京诺丁山置业有限公司所处区域、经营规模、经营范围相似公司股权交易案例，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。

（三）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、存货和其他流动资产；负债包括应付账

款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

(1) 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 存货-在产品（开发成本）：

纳入本次评估范围内的在建投资性房地产未来建成后房地产不可对外销售，委托人提供了后续开发经营期和未来收益的预测，因此本次采用收益法对其进行评估。

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法

收益法的基本公式如下：

评估值=年经营收入-续建成本-年经营成本-年经营税费

以上数据，均采用动态数据，即折现后的现值计算。

(3) 其他流动资产：为待抵扣的增值税进项税，评估人员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，通过查阅缴税凭证确认申报数的正确性和真实性，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 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) 设备-电子设备的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

①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。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价（不含税）×成新率

（2）无形资产-其他无形资产的评估

根据我们了解的软件的市场价值变动情况以及软件技术的发展、水平，我们依据目前市场询价，并经核实分析，确定无形资产评估值。

（3）递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实，企业该科目核算的内容主要为历史年度亏损为基数计提的未弥补亏损，所形成的递延所得税资产。经评估人员核实，在持续经营前提下，为产权持有者拥有的权益，故按核实后的账面值确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 10 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影

响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货-在产品（开发成本）的调查采用重点和一般相结合的原则，重点查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、土地出让合同等，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

了解工程施工现状、计划等。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考委托人提供的相关资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

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。企业经营管理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。

5. 存货房地产项目-收益法特殊假设：

房地产项目完成后自持出租；

企业管理层提供的项目后续建设方案及投资额能够顺利实施；

企业管理层提供的项目（包括研发用房和车位）年可出租面积、出租比例能够实现；

房地产未来的出租价格按照预计的增长速度变化，不会出现大的波动；

企业管理层预测的自持运营收益等能够实现；

受新型冠状病毒疫情影响，周围可比物业出租单价均略有下降，2020 年至 2021 年均按照疫情期间价格测算，预计 2022 年年初价格即疫情前正常市场价格；

现金流在会计年度的期末实现；

房地产行业政策不会出现较大的变化。

十、评估结论

在评估基准日，持续经营假设前提下，经资产基础法评估，北京诺丁山置业有限公司总资产账面价值为 7,839.21 万元，评估价值为 16,165.01 万元，增值额为 8,325.80 万元，增值率为 106.21%；负债账面价值为 7,770.93 万元，评估价值为 7,770.93 万元，无增减值；净资产账面价值为 68.28 万元，评估价值为 8,394.08 万元，增值额为 8,325.80 万元，增值率为 12,193.61%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	7,570.89	15,896.28	8,325.39	109.97
2 非流动资产	268.32	268.73	0.41	0.15
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	2.43	2.43	-	-
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	1.35	1.76	0.41	30.37
8 无形资产—土地使用权	-	-	-	-
9 其他	264.54	264.54	-	-
10 资产总计	7,839.21	16,165.01	8,325.80	106.21
11 流动负债	7,770.93	7,770.93	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债总计	7,770.93	7,770.93	-	-
14 净资产（所有者权益）	68.28	8,394.08	8,325.80	12,193.61

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论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）在资产评估结论有效使用期内，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。

（四）房地产项目完成后自持出租；企业管理层提供的项目后续建设方案及投资额能够顺利实施；企业管理层提供的项目（包括研发用房和车位）年可出租面积、出租比例能够实现；房地产未来的出租价格按照预计的增长速度变化，不会出现大的波动；企业管理层预测的自持运营收益等能够实现。由于相关预测及假设均由企业管理层提供，评估人员得出的价值为该假设下的房地产价值，未考虑预测及假设未来无法实现对评估结果的影响。

（五）土地最初取得日期为 2008 年 5 月，2017 年才开始建设，本次评估未考虑土地闲置的影响。

（六）一期房地产出租企业采用旧税率 5%简易征收（不可抵扣）、二期采用新增值税率 6%（可抵扣进项税）。

（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：
无。

（八）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：
自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

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委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(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，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 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 2020 年 10 月 31 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：刘燕坤

刘燕坤



资产评估师：张传军

张传军



二〇二〇年十月三十一日