

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京首都旅游集团有限责任公司拟协议转让股权
涉及的北京环汇置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

(北京)华源龙泰(2023)(评)字第 0090 号

(共 1 册, 第 1 册)

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年十月十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111120004202300119
合同编号:	华源23165
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	(北京)华源龙泰(2023)(评)字第0090号
报告名称:	北京首都旅游集团有限责任公司拟协议转让股权涉及的北京环汇置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	107,893,377.09元
评估报告日:	2023年10月18日
评估机构名称:	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	张翠英 (资产评估师) 会员编号: 13090087 芦泽昆 (资产评估师) 会员编号: 14210029
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2023年10月18日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 绪言.....	5
二、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人概况.....	5
三、 评估目的.....	9
四、 评估对象和评估范围.....	9
五、 价值类型及其定义.....	15
六、 评估基准日.....	15
七、 评估依据.....	15
八、 评估方法.....	19
九、 评估程序实施过程和情况.....	25
十、 评估假设.....	27
十一、 评估结论.....	28
十二、 特别事项说明.....	31
十三、 评估报告使用限制说明.....	33
十四、 资产评估报告日.....	34
附 件.....	36

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、资产评估机构及资产评估师、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。

三、资产评估的工作范围是根据委托人和其他相关当事人确定的评估目的、评估对象及评估范围，对评估对象的价值发表专业意见。对评估对象的法律权属确认或发表意见或提供保证不属于资产评估的工作范围。

四、资产评估师已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，并对已经发现的情况进行了如实披露。

五、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。

六、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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

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

八、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。

九、本资产评估机构及资产评估师、资产评估专业人员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

当被认为是对评估对象可实现价格的保证。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、特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

摘 要

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司接受北京首都旅游集团有限责任公司委托，就贵公司拟协议转让股权涉及的北京环汇置业有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为北京首都旅游集团有限责任公司协议转让北京环汇置业有限公司股权提供价值参考依据。

评估对象：北京环汇置业有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：北京环汇置业有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

价值类型：市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

评估基准日：二〇二三年六月三十日。

评估方法：资产基础法和收益法。选择资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

评估结论：北京环汇置业有限公司于评估基准日股东全部权益价值净资产账面值 8,582.76 万元，评估值 10,789.34 万元，评估增值 2,206.58 万元，增值率 25.71%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日至二〇二四年六月二十九日。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、根据北京环汇置业有限公司与中国银行股份有限公司北京通州分行签订的编号为 2022013YTD001 《抵押合同》，北京环汇置业有限公司已将其持有的不动产权证编号为京(2022)通不动产权第 0010183 号、京(2022)通不动产权第 0010184 号及京(2022)通不动产权第 0010185 号土地使用权抵押给中国银行股份有限公司北京通州分行，为编号为 2022013YT001 的主债权合同进行担保。

2、截至评估报告日，02 地块和 04 地块尚未取得建筑工程施工许可证和建设工程规划许可证，本次依据《北京市规划和自然资源委员会通州分局多规合一协同平台会商意见》(2023 规自(通)综审字 0026 号)进行评估，若未来相关建筑参数发生变化，评估结论将相应发生变化。

3、截至评估报告日，委估土地已取得 2022 规自(通)建字 0034 号建设工程规划

许可证、《北京市规划和自然资源委员会通州分局多规合一协同平台会商意见》（2023规自（通）综审字0026号），确定全部地上建筑面积均为商业用途，尚未签署出让合同变更协议，未缴纳用途变更相应的土地价款。本次依据于被评估单位提供的需补缴金额，在评估结论中予以扣除，若未来国土资源部门最终收取的补缴金额与本次计算金额存在差异，应以实缴金额为准，评估结论将相应发生变化

4、截至评估基准日，被评估单位尚未缴纳地下部分的土地出让金，本次评估结论不包含土地使用权地下部分的市场价值。

5、北京首都旅游集团有限责任公司所持北京环汇置业有限公司24%股权价值为2,589.44万元，本次未考虑控股权溢价及少数股东权益带来的影响。本次经济行为涉及的债权转让金额账面值为138,037.68万元，评估值138,037.68万元，无评估增减值。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告正文

一、 绪言

北京首都旅游集团有限责任公司：

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就贵公司拟协议转让股权涉及的北京环汇置业有限公司股东全部权益价值于二〇二三年六月三十日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为北京首都旅游集团有限责任公司，被评估单位为北京环汇置业有限公司。

（一） 委托人概况

公司名称：北京首都旅游集团有限责任公司

统一社会信用代码：91110000633690259W

公司类型：有限责任公司（国有独资）

企业地址：北京市通州区颐瑞东里2号楼10层1002

法定代表人：宋宇

注册资本：442523.23 万元人民币

成立日期：1998年1月24日

营业期限：1998年1月24日至2048年1月23日

经营范围：受市政府委托对国有资产进行经营管理；项目投资；饭店管理；信息咨询；旅游资源开发；旅游服务；房地产项目开发；商品房销售。（“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”；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。)

2023年9月13日,委托人法定代表人由宋宇更换为白凡。

(二) 被评估单位概况

名称:北京环汇置业有限公司

统一社会信用代码:91110112MA7FHA951C

公司类型:其他有限责任公司

企业地址:北京市通州区张家湾镇广源西街9号4层462室

法定代表人:李波

注册资本:10000万元人民币

成立日期:2021年12月16日

营业期限:2021-12-16至2071-12-15

经营范围:房地产开发经营;餐饮服务;营业性演出;演出经纪;歌舞娱乐活动;游艺娱乐活动;食品经营(销售散装食品);酒类经营;保健食品经营;食品互联网销售;道路货物运输(不含危险货物);免税商店商品销售;销售自行开发的商品房;物业管理;出租办公用房;出租商业用房(不得作为有形市场经营用房);停车场服务;房地产经纪业务;企业管理;营销策划;酒店管理;旅游业务;会议及展览服务;专业保洁、清洗、消毒服务;仓储服务(仅限通用仓储、低温仓储、谷物仓储、棉花仓储、其他农产品仓储、中药材仓储);机械设备租赁;筹备、策划、组织大型庆典活动;技术开发、技术咨询、技术服务;设计、制作、代理、发布广告;零售日用百货。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;房地产开发经营;餐饮服务;营业性演出;演出经纪;歌舞娱乐活动;游艺娱乐活动;食品经营(销售散装食品);酒类经营;保健食品经营;食品互联网销售;道路货物运输(不含危险货物);免税商店商品销售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。)

1、被评估单位简介

北京环汇置业有限公司成立于2021年12月16日,负责北京市通州区张家湾车辆段综合利用供地项目FZX-1202-0079-02(02地块)、FZX-1202-0079-03(03地块)、FZX-1202-0079-04(04地块)地块F3其他类多功能用地的开发建设和运营。

张家湾车辆段是北京轨道交通7号线东延工程的一部分，位于北京城市副中心12组团（文化旅游区），西侧与环球主题公园一路之隔，东距张家湾老镇约2公里，北距城市绿心约3公里。

项目四至：东至六环西侧路，西至规划绿地和颐瑞东路，南至颐瑞南路，北至高楼金东路、规划绿地和规划公交首末站。

TOD综合开发，项目地块三轨换乘7号线东延、八通线南延、城际铁路联络线（规划）在地铁花庄站换乘。

2、历史沿革及股权结构

北京环汇置业有限公司成立于2021年12月16日，由北京市基础设施投资有限公司、北京首都旅游集团有限责任公司及北京城建集团有限责任公司共同出资，注册及实缴资本为10000万元人民币。股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴及实缴金额(万元)	认缴及实缴比例(%)
1	北京市基础设施投资有限公司	4,700.00	47.00
2	北京首都旅游集团有限责任公司	3,000.00	30.00
3	北京城建集团有限责任公司	2,300.00	23.00
	合计	10,000.00	100.00

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、近年的资产、负债及经营状况

截至评估基准日2023年6月30日，公司资产总额为638,092.10万元，负债总额629,509.35万元，净资产为8,582.76万元，实现营业收入0.00万元，净利润-499.50万元。公司近1年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年6月30日
总资产	520,078.35	590,609.13	638,092.10
负债	510,078.35	581,526.88	629,509.35
净资产	10,000.00	9,082.25	8,582.76
	2021年度	2022年度	2023年1-6月
主营业务收入	0.00		
利润总额	0.00	-917.75	-499.50
净利润	0.00	-917.75	-499.50
审计机构	大信会计师事务所（特殊普通合伙）		

上列资产负债表及利润表中 2021 年度、2022 年度、2023 年 1-6 月数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信专审字[2023]第 1-04598 号标准无保留意见专项审计报告。

4、主要业务情况

北京环汇置业有限公司以房地产开发经营业务为主，截至评估基准日，FZX-1202-0079-03（03 地块）已拿到施工许可，地下基础已基本完工，FZX-1202-0079-02（02 地块）及 FZX-1202-0079-04（04 地块）地块已取得规划批复文件，未进行开发建设。

5、会计政策及相关税费

北京环汇置业有限公司执行《企业会计准则》；所采用的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；会计核算所采用的记账本位币为人民币元；会计核算以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础，资产于取得时按实际成本入账。

固定资产采用年限平均法计提折旧，各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5	5	19.00
运输设备	4	5	23.75
电子设备	3	5	31.67
办公设备	5	5	19.00

主要税种及税率如下：

税种	税率	说明
增值税	6%、9%、13%	以应税收入为计税基数。
城市维护建设税	7%	以实际缴纳的流转税为计税基数。
教育费附加	3%	以实际缴纳的流转税为计税基数。
地方教育费附加	2%	以实际缴纳的流转税为计税基数。
企业所得税	25%	以应纳税所得额为计税基数。
土地使用税	1.5 元/平方米	本公司按生产经营所实际占用的土地面积和当地人民政府规定的土地使用税纳税等级对应的每平方米年税额缴纳。
环境保护税	12 元/平方米	以污染当量作为计税基数

（三）委托人和被评估单位之间的关系

北京首都旅游集团有限责任公司是北京环汇置业有限公司的参股股东，也是本次经济行为的股权转让方。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除委托人、委托人上级主管单位、被评估单位、经济行为涉及的相关当事方、国有资产监督管理部门、市场监督管理部门、产权交易及登记部门和国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同中未约定其他评估报告使用者。

三、 评估目的

根据 2023 年 7 月 5 日《审议关于转让首旅集团持有环汇置业 24%股权及对应比例债权的议案》（首旅集团总经理办公会议纪要 2023 年第 15 期）、《关于同意首旅集团转让所持北京环汇置业有限公司 24%股权及对应比例债权的决议》（2023 年 8 月 15 日）及《北京环汇置业有限公司股东会议决议》（环汇股决字[2023]2 号），北京首都旅游集团有限责任公司拟以非公开协议转让方式将其持有环汇置业 15% 股权及对应比例债权转让至王府井集团股份有限公司、将其持有环汇置业 9% 的股权及对应比例债权转让至北京首旅酒店（集团）股份有限公司。

本次评估的目的是反映北京环汇置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

四、 评估对象和评估范围

（一）评估对象：北京环汇置业有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围：北京环汇置业有限公司在评估基准日的全部资产及负债，账面资产总额 638,092.10 万元、负债 629,509.35 万元、净资产 8,582.76 万元。具体包括流动资产 17,038.79 万元，非流动资产 621,053.32 万元；流动负债 575,413.85 万元；非流动负债 54,095.50 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面价值见下表：

项 目	金额单位:人民币万元	
	账面价值	
流动资产	17,038.79	
非流动资产	621,053.32	
其中：固定资产	52.45	
在建工程	620,970.92	
无形资产	27.11	
其他非流动资产	2.82	
资产总计	638,092.10	
流动负债	575,413.85	
非流动负债	54,095.50	
负债总计	629,509.35	
净资产（所有者权益）	8,582.76	

纳入评估范围的资产及负债已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信专审字[2023]第 1-04598 号标准无保留意见专项审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要资产及负债情况

评估范围依据被评估单位提供的评估申报表，资产账面价值为 638,092.10 万元，

负债账面价值为 629,509.35 万元，净资产账面价值为 8,582.76 万元。具体包括：

1、流动资产 17,038.79 万元，具体包括货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产。

2、固定资产 52.45 万元，内容包括车辆及电子设备。

(1) 车辆账面原值 8.67 万元，账面净值 8.67 万元，共 2 辆，全部为电动观光车，存放于办公区车库中，车辆整体状况良好，可以正常使用。

(2) 电子设备账面原值 55.78 万元，账面净值 43.78 万元，共 121 台（套），主要是华为笔记本、联想台式机、联想笔记本等办公设备，分别存放于被评估单位各办公室以及各使用人手中。设备购置于 2022 年至 2023 年。

3、在建工程账面价值 620,970.92 万元，均为北京市通州区张家湾车辆段综合利用供地项目 FZX-1202-0079-02（02 地块）、FZX-1202-0079-03（03 地块）、FZX-1202-0079-04（04 地块）地块 F3 其他类多功能用地开发建设发生的成本，包括土地成本、前期费用、开发间接费等。截至评估基准日，上述资产尚处于建设中。

(1) 产权情况

北京环汇置业有限公司以出让方式取得在建房地产开发项目所需的 FZX-1202-0079-02（02 地块）、FZX-1202-0079-03（03 地块）、FZX-1202-0079-04（04 地块）三个地块。具体情况见下表：

序号	土地名称	证载权利人	土地权证情况	权利性质	土地用途	土地面积 (m ²)
1	02 地块	北京环汇置业有限公司	京(2022)通不动产权第 0010183 号	出让	F3 其他类多功能用地	125,958.05
2	03 地块	北京环汇置业有限公司	京(2022)通不动产权第 0010185 号	出让	F3 其他类多功能用地	71,477.58
3	04 地块	北京环汇置业有限公司	京(2022)通不动产权第 0010184 号	出让	F3 其他类多功能用地	6,982.47

(2) 项目基本情况

张家湾车辆段是北京轨道交通 7 号线东延工程的一部分，位于北京城市副中心 12 组团（文化旅游区），西侧与环球主题公园一路之隔，东距张家湾老镇约 2 公里，北距城市绿心约 3 公里。项目东至六环西侧路，西至规划绿地和颐瑞东路，南至颐瑞南路，北至高楼金东路、规划绿地和规划公交首末站。

项目用地面积为 204,418.10 平方米，项目主要以商业、酒店为主要开发产品形态。

宗地用途均为 F3 其他类多功能用地，主体建筑物性质为商业、酒店，附属建筑物性质为配套服务设施。根据北京市规划和自然资源委员会通州分局出具的《北京

市规划和自然资源委员会通州分局关于张家湾车辆段综合利用供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》，各地块规划指标如下：

地块	用地性质	土地使用权面积 (m ²)	建筑规模(m ²)	建筑密度	绿地覆盖面积 (m ²)	建筑限高
				%		m
02 地块	F3 其他类多功能用地	125,958.05	302000	≤45	≥55000	36
03 地块	F3 其他类多功能用地	71,477.58				36
04 地块	F3 其他类多功能用地	6,982.47				10
合计		204,418.10				

截至报告出具日，03 地块已取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证；02 地块和 04 地块已取得不动产权证书和《北京市规划和自然资源委员会通州分局多规合一协同平台会商意见》(2023 规自(通)综审字 0026 号)及建设工程规划许可证，尚未取得建筑工程施工许可证。本次报告所采用的各项经济技术指标及规划均以上述已取得的批复文件为依据。

(3) 项目开发进度情况

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，02 地块和 04 地块处于尚未开发阶段，预计 2023 年 11 月开工；03 地块仍处于建设阶段，地下基础及地下车库已基本完工，项目整体预计于 2024 年 12 月完工，于 2025 年 5 月 1 日正式开业。

(4) 项目经济技术指标

根据被评估单位提供的 2022 规自(通)建字 0034 号建设工程规划许可证及其附图等相关批复资料，03 地块经批复的详细规划技术指标如下：

03 地块综合经济技术指标					
名称		数值	单位	备注	
建设用地面积		71,477.58	m ²		
用地性质		F3 其他类多功能用地			
总建筑面积		295,700.00	m ²		
其中	计容建筑面积		202,000.00	m ²	项目整体建筑规模 30.2 万 m ²
	其中	商场	166,550.00	m ²	
		酒店	34,820.00	m ²	含 15 m ² 人防警报控制室
		人防出入口	630.00	m ²	含人防风井面积及 15 m ² 人防管理用房
	地下建筑面积		93,700.00	m ²	
	其中	地下车库	48,912.00	m ²	
		设备用房	10,800.00	m ²	位于地下车库地下一层、二层，含锅炉房 1160 m ²
人防工程（平时汽车库）		33,988.00	m ²	位于地下车库地下二层，平时为汽车车库、办公、人员活动	
机动车停车位		1603	辆	"1、机动车停车位整体测算并折减后总停车数 2500 辆，其中 03 地块停车数 1603 辆，剩余 897 辆停车位在 02 及 04 地块设置 2、03 地块地上停车位 3 辆，地下停车位 1600 辆，其中 594 辆为人防车位，1006 辆为普通车位。 3、酒店客房数 331 间，按 0.4 辆/客房配建，停车位共计 133 辆，其中地上 3 辆大巴车停车位，地下停车位 130 辆 4、商业不同业态按北京市公共建筑机动车停车配建指标测算并折减后，停车位数量为 1470 辆，全部为地下停车； 5、地下停车位全部预留充电设施建设安装条件，按 20%要求配建电动车位，共计 321 辆电动车位；按 1%配建无障碍车位 17 辆； 6、地下车库设货车卸货区 9 处，湿垃圾间 1 处。"	
其中 地面停车位		3.00	辆		
其中 地下停车位		1,600.00	辆		
建筑基底总面积		39,581.05	m ²		
建筑高度		36	m		
建筑密度		55	%	整体综合利用建筑密度为 45%，本地块建筑密度为 55%，02 及 04 地块后续设计中满足整体 45%的建筑密度	
绿化覆盖面积		10,157.93	m ²	整体绿化覆盖面积 55000 m ² ，剩余在 02 和 04 地块设置	

02 地块及 04 地块根据《北京市规划和自然资源委员会通州分局多规合一协同平台会商意见》（2023 规自（通）综审字 0026 号），经批复的详细经济技术指标如下：

02 地块综合经济技术指标					
名称		数值	单位	备注	
建设用地面积		125,958.05	m ²		
用地性质		F3 其他类多功能用地			
总建筑面积		161,573.93	m ²		
其中	地上建筑面积		93,050.00	m ²	
	其中	商业	93,004.68	m ²	
		综合服务设备结构转换夹层出入口	45.32	m ²	其中含 40#楼综合服务设备结构转换夹层电梯出入口面积 25.52 平方米

	综合服务设备结构转换夹层建筑面积	68,523.93	m ²	不计容
其中	地下车库及设备用房	36,076.38	m ²	其中车库 33049.97 平方米, 设备用房 3026.41 平方米
	商业	28,542.23	m ²	
	办公	3,905.32	m ²	
机动车停车位		793.00	辆	
其中	地面停车位	4.00	辆	1、机动车停车位整体测算并折减后总停车数 2500 辆, 其中 02 地块停车数 793 辆, 剩余停车位在 03 及 04 地块设置 2、02 地块商业不同业态按北京市公共建筑机动车停车配建指标测算并折减后, 停车位数量为 793 辆; 其中地上停车位 4 辆, 地下停车位 789 辆均为普通车位。 3、02 地块地下停车位配建电动车位共计 146 辆, 其余在 03、04 地块配建, 项目总电动车位按 20% 配建; 02 地块按 1% 配建无障碍车位 8 辆。 4、地下车库设货车卸货区 6 处, 湿垃圾间 5 处
	地下停车位	789.00	辆	
非机动车停车位		400.00	辆	
其中	地面停车位	400.00	辆	
	地下停车位	-	辆	
建筑基底总面积		46,500.73	m ²	
建筑限高		19.88	m	建筑高度平屋面建筑为室外地坪至屋顶女儿墙高度, 坡屋面建筑屋面坡度均不大于 30 度, 建筑高度为室外地坪至坡屋面檐口高度, 项目不超过规划规定的 60.00m 绝对高程
建筑密度		37	%	整体综合利用建筑密度为 45%, 本地块建筑密度为 37%
绿化覆盖面积		42,704.96	m ²	整体绿化覆盖面积 55000 平方米, 本地块满足 42704.96 平方米, 剩余绿化覆盖面积在 03 及 04 地块设置

04 地块综合经济技术指标			
名称	数值	单位	备注
建设用地面积	6,982.47	m ²	

用地性质		F3 其他类多功能用地			
总建筑面积		18,850.00	m ²		
其中	地上建筑面积	6,950.00	m ²	均为商业	
	地下建筑面积	11,900.00	m ²		
	其中	地下车库	8,000.00	m ²	位于地下二层、地下三层
		商业	3,900.00	m ²	位于地下一层
机动车停车位		104.00	辆		
其中	地面停车位	20.00	辆	1、机动车停车位整体测算并折减后总停车数2500辆，其中03地块停车数1603辆，剩余897辆停车位在02及04地块设置 2、03地块地上停车位3辆，地下停车位1600辆，其中594辆为人防车位，1006辆为普通车位。 3、酒店客房数331间，按0.4辆/客房配建，停车位共计133辆，其中地上3辆大巴车停车位，地下停车位130辆 4、商业不同业态按北京市公共建筑机动车停车配建指标测算并折减后，停车位数量为1470辆，全部为地下停车； 5、地下停车位全部预留充电设施建设安装条件，按20%要求配建电动车位，共计321辆电动车位；按1%配建无障碍车位17辆； 6、地下车库设货车卸货区9处，湿垃圾间1处。	
	地下停车位	84.00	辆		
非机动车停车位		-	辆		
其中	地面停车位	-	辆		
	地下停车位	-	辆		
建筑基底总面积		3,777.43	m ²		
建筑限高		10.00	m		
建筑密度		54	%	整体综合利用建筑密度为45%，本地块建筑密度为54%。	

绿化覆盖面积	2,137.11	m ²	整体绿化覆盖面积 55000 平方米,本地块满足 2137.11 平方米,剩余绿化覆盖面积在 02 及 03 地块设置
--------	----------	----------------	---

3、无形资产账面价值 27.11 万元,系财务软件摊销后余额。

4、其他非流动资产账面价值 2.82 万元,系为未到货货架设备款重分类。

5、评估范围的负债为流动负债和非流动负债,具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年到期的非流动负债和长期借款。

(五) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位申报的无形资产账面价值 27.11 万元,系财务软件摊销后余额。

除此之外,企业未申报其他账面未记录的无形资产。

(六) 列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

(七) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所(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。

五、 价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、 评估基准日

本项目评估基准日是二〇二三年六月三十日。

评估基准日由委托人根据评估目的和满足经济行为实现的时间要求确定。

七、 评估依据

(一) 经济行为依据

1、《审议关于转让首旅集团持有环汇置业 24%股权及对应比例债权的议案》(首旅集团总经理办公会议纪要 2023 年第 15 期);

2、《关于同意首旅集团转让所持北京环汇置业有限公司 24%股权及对应比例债权的决议》(2023 年 8 月 15 日);

3、《北京环汇置业有限公司股东会议决议》（环汇股决字[2023]2号）。

（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）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；

5、《中华人民共和国企业所得税法（2017年版）》（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二十六次会议于2017年2月24日通过修订）；

6、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国税局公告201618号）；

7、《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发〔2009〕31号，国家税务总局公告2018年第31号）对本文进行了修改）；

8、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第138号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

9、《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）；

10、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）；

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

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

13、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日中华人民共和国国务院令第378号公布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

14、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，根据2020年11月29日

《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

15、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);

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

17、《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);

18、《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);

19、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64号);

20、《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修正);

21、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

22、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

23、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发〔2008〕5号);

24、《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);

25、《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);

26、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);

27、《关于贯彻落实<企业国有资产交易监督管理办法>的意见》(京国资发〔2017〕10号);

28、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第55号,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);

29、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订);

30、国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；

31、《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

32、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订，自2021年9月1日起实施）；

33、其他与本项评估有关的法律法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财政部财资〔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——利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35号；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 16、《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）；
- 17、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 18、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第76号，2014年）；
- 19、《收益法评估企业价值中折现率的测算》（资产评估专家指引第12号）；
- 20、《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014；
- 21、其他与本项评估有关的评估准则、规范。

（四）资产权属依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、不动产权证书；
- 3、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；
- 4、设备合同发票及相关财务资料；
- 5、其他与本项评估有关的权属依据。

（五） 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日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）；
- 3、电话询价和互联网收集的有关资料；
- 4、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 5、项目所在地区房地产市场价格调查资料；
- 6、委托人及被评估单位提供的未来经营计划及预测资料；
- 7、评估人员现场勘查记录和收集的相关资料；
- 8、现行的国家和地方税收政策和规定；
- 9、被评估单位提供的工程规划、建设资料；
- 10、被评估单位提供的生产经营统计数据。

（六） 其它参考资料

- 1、评估基准日及历史年度的审计报告、会计报表和相关资料；
- 2、被评估单位提供的评估申报表；
- 3、iFind 资讯金融终端；
- 4、评估机构收集的其他有关资料。

八、 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估执业准则-企业价值》，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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为

活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的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。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用资产基础法和收益法。在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

（一）资产基础法

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：根据被评估单位提供的评估申报表，货币资金全部为银行存款。对银行存款评估采取同评估基准日银行对账单余额核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表。经逐户核对银行对账单 2023 年 6 月 30 日余额，未发现未达账项的账户。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行存款以核实后的账面值作为评估值。

(2) 预付账款和其他应收款：对各往来款项进行账表核对和凭证抽查，核实资产存在的真实性，逐项进行账龄和业务性质、可收回性分析，根据款项已收回情况和未来可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

(3) 其他流动资产

对其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估申报表是否相符，查阅了款项余额，发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证等资料，以证实其他流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

2、固定资产

本次评估范围内的固定资产均为设备类资产。

本次评估对纳入评估范围的设备类固定资产采用成本法进行评估，评估值不含增值税。

评估方法介绍：

资产评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和成本法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到评估价值的评估方法。采用成本法评估资产的前提条件：被评估资产处于持续使用状态或被假定处于继续使用状态，被评估资产必须是可再生、可复制的资产，应当具备可利用的历史资料。

评估方法的选用：

委估设备不具有独立获益能力，不宜采用收益法评估；由于委估设备难以找到适合的交易案例，故也不宜采用市场法评估；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估设备类资产采用了成本法。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，一般包括设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用和资金成本等，同时，根据“财税[2016]36号”和“财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置价中应扣除相应的增值税进项税额。各类资产重置成本的确定过程如下：

1) 车辆

本次评估范围内的车辆均为区域用电动车。

$$\text{重置成本} = \text{购置价} \div 1.13$$

2) 电子设备

对于电子设备，评估人员通过查询相关报价网站并经适当调整确定购置价，电子设备重置成本的计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} \div 1.13$$

(2) 综合成新率的确定

①对于本次评估范围内的车辆，综合考虑年限法成新率和勘察成新率确定其综合成新率。

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

通过参考设备的工作环境、运行状况等来确定其勘察成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{勘察成新率} \times 50\%$$

②对于一般的普通设备及电子设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快的设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{综合成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

3、在建工程

纳入本次评估范围内的在建工程为在建房地产开发项目，主要是土地取得费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费和开发间接费等。

评估人员深入细致地分析了委估项目的特点和实际状况，评估对象所处区域无同类型地产开发项目交易情况，可比案例无从收集，不宜采用市场法进行评估；该区域近期同类用地、同类型地产开发项目无租赁行为发生，不宜采用收益法进行评估；本项目未来主要以自营、联营为主，由此得出的现金流不是由房地产单一因素产生，还包括了公司拥有的账面值上未反映的业务网络、服务能力、运营团队等重要无形资产的影响，假设开发法得出的评估结果并不能区分出在建工程本身的市场价值，因此不适用采用假设开发法进行评估。

综上，本项目对于在建工程采用成本法进行评估。

对于已取得的土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。

对于已发生的建筑安装工程费及市政基础设施建设费、前期费用等其他费用，因开工日期距评估基准日时间较短，仅对 03 地块的地下基础及地下车库部分进行了开发建设，人材机等费用标准及相关定额取费标准基本未发生变化，按照核实后的账面值确定评估值。

因本项目建设期预计为 3 年，市场上可获得的债务利率一般参照 5 年期 LPR 利率，对于资本化利息，本次以核实后的土地成本、前期费用等为基础，按照评估基准日 5 年期 LPR 利率及合理工期进行评估。

土地评估方法介绍：

(1) 市场法

将待评估宗地与在评估基准日近期发生交易的类似土地实例进行比较，根据待评估宗地和交易实例的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别对成交价格做适当的修正，计算确定待评估宗地地价。

市场比较法的基本公式：

$$P_d = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P_d —待评估宗地价格；

P_b —比较案例宗地价格；

A —待评估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B=待评估宗地评估基准日地价指数/比较案例宗地交易日期地价

C=待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D=待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E=待估宗地年期修正系数/比较实例年期修正系数

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，选取在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下的基准地价，对照修正系数表，通过交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等因素调整，进而求取待估宗地在评估基准日市场价格的方法。计算公式如下：

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×楼层修正系数(或容积率修正系数)×因素修正系数

4、其他非流动资产

其他非流动资产系企业未到货货架设备款重分类，按核实后账面值确定评估值。

5、负债

评估范围的负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、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和长期借款。

评估人员根据被评估单位评估清查明细表中所列债权人、业务内容、发生日期、金额以及与该公司财务人员的交谈取得的信息，分析债务或义务的具体情况，采取适当的评估程序，按照现行会计制度的有关规定，判断各项债务支付或义务履行的可能性。

对负债的评估，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后，以审查核实后的、基准日存在的、需支付的负债金额作为评估值。

(二) 收益法

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模

型。

因项目总投资金额较大，本次收益法评估模型考虑了企业的经营模式选用有限年的股权自由现金流模型。

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-0.5}}$$

式中：

r：所选取的折现率：资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

F_i ：评估对象未来第*i*年的自由现金流量数额；

n：收益年限，由于被评估单位的收益主要来源于房地产，且房地产使用年限到期后重新投入资金巨大，故本次采用有限收益年期，并按照商业用地使用年限确定企业收益年限为2023年7月至2061年12月；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值及企业运营到期后资产的可变现净值。

九、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）接受委托及前期准备

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司接受北京首都旅游集团有限责任公司委托，确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定了评估计划和方案。安排评估人员，落实委托人对评估工作的组织协调关系，提出评估所需的资料清单。

（二）现场调查和收集整理评估资料

协助被评估单位准备评估资料，检查、完善评估申报表，收集、审核资料。

对申报评估的资产进行分析验证和调查核实。依据评估申报表对资产的内容、性质及特点逐项分析，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等适宜的现场调查手段进行勘查核实。

对银行存款、债权债务等非实物资产和负债采用复核银行对账单，查阅账簿、凭证、发票、合同等资料和函询、问询等方法分析验证，通过对结算对象、业务性质、账龄和收付情况的分析进行调查核实。

对资产评估中使用的资料进行包括观察、询问、书面审查、现场调查、查询、函证、复核等方式核查验证。

实物类资产通过查阅原始凭证、合同、发票等文件和现场勘查盘点，了解核实资产的名称、数量、账面价值及构成、权属、型号、规格、外观、结构、功能、性能等现状，向资产管理人员了解资产的权属、管理、使用、运行状况，作详细的勘查记录。

收益法评估需要对被评估单位提供的企业未来收益预测、开发项目现状、规划和未来销售计划进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测。收集被评估单位以前若干年度的资产负债表和损益表等财务核算资料，通过整理、分析及问询，对其经营模式、经营情况、项目销售和利润变化情况及原因等进行调查，对经营和财务情况进行分析判断。通过分析可比上市公司的运行情况及被评估单位预测的收入、成本、费用的构成情况、未来发展趋势，协助企业编制现金流量预测表。

（三）选择评估方法、收集市场信息和评定估算

进行市场调查，收集评估所需有关市场信息，取得计价依据及价格资料并进行分析。根据现场调查了解情况、资料收集情况和资产特点选择具体评估方法。根据被评估资产的特点和实际使用情况、技术状况及尚可使用年限等资料进行评定估算。

收益法评估需要根据调查收集的相关信息对企业各项业务的市场环境、未来面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。根据评估目的、结合实际情况确定具体评估方法及估值模型，明确评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料对评估对象进行评定估算。

（四）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核

对评估结果进行汇总和分析修正，确定评估结论，撰写评估报告；经评估机构三级复核后向委托人提交报告征求意见稿，对评估报告进行完善后提交正式报告。

评估过程自接受委托日开始，至评估报告日结束。

十、 评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照既定的经营目的、经营方式持续经营至土地使用权到期日。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后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；预测期内无重大通货膨胀发生。

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后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；

6、假设项目建设规划指标、房地产开发方式、程序符合国家当地相关法律、

法规，与未来批复指标一致；项目按照当前提供的相关规划条件正常建设开发并如期竣工产生相应收益；

7、被评估单位经营方式、管理、技术团队不发生重大变化，未来自持10年后销售的房地产能够按照既定方式产生现金流入；

8、假设被评估单位按照土地出让合同的补缴条款以及多规文件，对后续变更地上土地用途需补缴的土地价款及地下车库需补缴土地出让金的测算金额与未来国土资源部门最终收取的补缴金额相一致。

9、委托人及被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；

10、被评估单位未来将采取的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

11、假设经营期限内每年的收入支出均匀发生；

12、本次评估假设被评估单位所开发的全部项目均于2024年12月完工，且于2025年5月1日正式开业；

13、假设开发项目能够按预测取得金融机构融资和股东借款，以补足剩余预测期内需投入的建设及经营资金；

以上假设是本评估结论成立的重要条件，如上述假设发生改变，则本评估结论发生改变。

十一、 评估结论

（一） 资产基础法评估结果

在实施了上述评估程序和方法后，得出评估基准日北京环汇置业有限公司的全部资产负债和净资产的资产基础法评估结果如下：

总资产账面值 638,092.10 万元，评估值 640,298.69 万元，评估增值 2,206.58 万元，增值率 0.35%；

总负债账面值 629,509.35 万元，评估值 629,509.35 万元，无增减值变化；

净资产账面值 8,582.76 万元，评估值 10,789.34 万元，评估增值 2,206.58 万元，增值率 25.71%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	17,038.79	17,038.79	-	-
非流动资产	621,053.32	623,259.90	2,206.58	0.36
其中：固定资产	52.45	55.04	2.59	4.94
在建工程	620,970.92	623,174.14	2,203.22	0.35
无形资产	27.11	27.89	0.78	2.86
其他非流动资产	2.82	2.82	-	-
资产总计	638,092.10	640,298.69	2,206.58	0.35
流动负债	575,413.85	575,413.85	-	-
非流动负债	54,095.50	54,095.50	-	-
负债总计	629,509.35	629,509.35	-	-
净资产（所有者权益）	8,582.76	10,789.34	2,206.58	25.71

评估基准日二〇二三年六月三十日，北京环汇置业有限公司股东全部权益价值的资产基础法评估值为 10,789.34 万元。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，北京环汇置业有限公司评估基准日账面净资产为 8,582.76 万元，股东全部权益评估值为 10,365.17 万元，评估增值 1,782.41 万元，增值率 20.77%。

（三）评估结果分析

本次评估采用资产基础法和收益法两种评估方法。对北京环汇置业有限公司采用资产基础法评估的股东全部权益价值为人民币 10,789.34 万元。采用收益法评估的股东全部权益价值为 10,365.17 万元，差异为 424.17 万元。

资产基础法是从现时成本角度出发，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值，收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估企业股权的评估价值。

资产基础法评估过程中，各项资产评估方法选择适当、评估依据充分，评估结果能合理反映股东全部权益价值。收益法评估过程中选取上市公司持续经营情况下相关数据，而被评估单位处于项目建设初期，同时未来联营及自营收入的预测不确定性较大。故受上述因素的影响，收益法评估结果难以合理反映企业经营情况，因此使得收益法评估结果与资产基础法评估结果存在一定误差。

所以，我们认为资产基础法的评估结果应该更切合公司的实际情况。

根据以上分析，并考虑本次评估目的，我们认为采用资产基础法评估结果作为最终评估结论比较合理。

（四）评估结论确定

经综合分析确定，选取资产基础法的评估结果作为本次评估结论。北京环汇置业有限公司评估基准日股东全部权益价值的评估值为 10,789.34 万元。

评估结论根据以上评估工作得出。

评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价及流动性对评估对象价值的影响。

评估结论的使用有效期自评估基准日至二〇二四年六月二十九日。

（五）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次涉及增减值变化的主要为非流动资产。

非流动资产评估增值 2,206.58 万元，增值率 0.36%。主要是固定资产、在建工程及无形资产的增值造成的。

1、固定资产评估增值 2.59 万元，增值率 4.94%，增值的原因为：

其中车辆评估原值增值 0.1%，评估净值减值 0.9%。

系由于被评估车辆于评估基准日已投入使用，成新率低于 100%，因评估基准日当月入账，账面未计提折旧，致使评估净值略低于账面净值。

电子设备评估原值减值 3.64%，评估净值增值 6.09%。

电子设备技术发展迅速，产品更新换代和价格下降较快，造成评估原值减值。评估净值按照评估原值乘以成新率得到，评估成新率采用经济寿命年限高于企业折旧年限造成评估净值增值。

2、在建工程评估增值 2,203.22 万元，增值率 0.35%，增值的原因为：

在建工程账面价值由项目土地成本、建设成本及其必要的开发费用构成，而评估价值为资产市场价值的公允反映，其中土地市场价格上涨及资本化利息按照合理工期及市场利率测算综合导致整体在建工程评估增值。

3、无形资产评估增值 0.78 万元，增值率 2.86%，增值的原因为：

本次评估按照软件市场价值进行评估导致增值。

十二、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所（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。

(二) 产权瑕疵事项

无。

(三) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(四) 委托人未提供的其他关键资料情况

截至报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(六) 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

根据北京环汇置业有限公司与中国银行股份有限公司北京通州分行签订的编号为2022013YTD001《抵押合同》，北京环汇置业有限公司已将其持有的不动产权证编号为京(2022)通不动产权第0010183号、京(2022)通不动产权第0010184号及京(2022)通不动产权第0010185号土地使用权抵押给中国银行股份有限公司北京通州分行，为编号为2022013YT001的主债权合同进行担保。

除此之外，本次清查未发现存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

(七) 重要利用专家工作情况

无。

(八) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

2023年9月13日，委托人法定代表人由宋宇更换为白凡。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现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期后事项。

（九）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

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

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

6、截至评估报告日，02地块和04地块尚未取得建筑工程施工许可证和建设工程规划许可证，本次依据《北京市规划和自然资源委员会通州分局多规合一协同平

台会商意见》(2023规自(通)综审字0026号)进行评估,若未来相关建筑参数发生变化,评估结论将相应发生变化。

7、截至评估报告日,委估土地已取得2022规自(通)建字0034号建设工程规划许可证、《北京市规划和自然资源委员会通州分局多规合一协同平台会商意见》(2023规自(通)综审字0026号),确定全部地上建筑面积均为商业用途,尚未签署出让合同变更协议,未缴纳用途变更相应的土地价款。本次依据于被评估单位提供的需补缴金额,在评估结论中予以扣除,若未来国土资源部门最终收取的补缴金额与本次计算金额存在差异,应以实缴金额为准,评估结论将相应发生变化。

8、本次评估结论建立在被评估单位及管理层对企业未来发展趋势的准确判断、相关规划落实、企业持续运营的基础上,如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差,且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差,则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

9、截至评估基准日,被评估单位尚未缴纳地下部分的土地出让金,本次评估结论不包含土地使用权地下部分的市场价值。

10、北京首都旅游集团有限责任公司所持北京环汇置业有限公司24%股权价值为2,589.44万元,本次未考虑控股权溢价及少数股东权益带来的影响。本次经济行为涉及的债权转让金额账面值为138,037.68万元,评估值138,037.68万元,无评估增减值。

11、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

12、评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价及流动性对评估对象价值的影响。

以上特别事项可能对评估结论产生影响,提请评估报告使用者予以关注。

十三、 评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途,只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

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

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

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 法定业务的资产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。

十四、 资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二三年十月十八日。

(本页以下空白)

(此页无正文)

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二三年十月十八日