

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京中冀兴旺汽车销售有限公司拟股权转让
所涉及中冀乐业（北京）房地产开发
有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2021]第10279号

（共1册，第1册）

北京中天华资产评估有限责任公司



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： 1111020122202100285

资产评估报告名称： 北京中冀兴旺汽车销售有限公司拟股权转让所涉
及中冀乐业（北京）房地产开发有限公司股东全
部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中天华资评报字[2021]第10279号

资产评估机构名称： 北京中天华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 彭跃龙(资产评估师)、韩朝(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
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	
4	
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	17
资产评估报告附件目录.....	18

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。

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。

北京中冀兴旺汽车销售有限公司拟股权转让所涉及 中冀乐业（北京）房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告 摘 要

中天华资评报字[2021]第10279号

北京中天华资产评估有限责任公司接受北京中冀兴旺汽车销售有限公司的委托，对北京中冀兴旺汽车销售有限公司拟股权转让所涉及中冀乐业（北京）房地产开发有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为中冀乐业（北京）房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是中冀乐业（北京）房地产开发有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以中冀乐业（北京）房地产开发有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2020年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对中冀乐业（北京）房地产开发有限公司进行评估，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

中冀乐业（北京）房地产开发有限公司在评估基准日2020年12月31日申报的总资产账面价值17,134.04万元、总负债23,747.80万元、净资产-6,613.76万元；总资产评估值为65,924.20万元，增值额为48,790.16万元，增值率为284.76%；总负债评估值为23,747.80万元，无评估增减值；净资产评估值为42,176.40万元，增值额为48,790.16万元。

提请评估报告使用人注意以下情况：

根据企业提供的房屋所有权证所载信息，企业委估的中冀斯巴鲁大厦曾于2018年8月6日设立抵押登记。

截至评估基准日2020年12月31日，中冀斯巴鲁大厦已售出一部分，现评估的为未出售的部分，房屋所有权证未办理变更。企业承诺本次评估申报的部分属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

本次评估房地产所涉及土地已提供土地使用权证，土地证号为开有限国用（2005）第22号，证载土地使用权人为北京中睿葡京房地产开发有限公司，为中冀乐业（北京）房地产开发有限公司的曾用名，国有土地使用权证上的信息未作更改。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2021年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

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

**北京中冀兴旺汽车销售有限公司拟股权转让所涉及
中冀乐业（北京）房地产开发有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中天华资评报字[2021]第10279号

北京中冀兴旺汽车销售有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法对北京中冀兴旺汽车销售有限公司拟实施股权转让行为涉及的中冀乐业（北京）房地产开发有限公司股东全部权益在2020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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为北京中冀兴旺汽车销售有限公司，被评估单位为中冀乐业（北京）房地产开发有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人概况：

1. 名称：北京中冀兴旺汽车销售有限公司
2. 类型：有限责任公司(法人独资)
3. 住所：北京市朝阳区小红门乡牌坊村南
4. 法定代表人：陈希光
5. 注册资本：12,000.00 万人民币
6. 成立日期：2003-03-14
7. 营业期限：2003-03-14 至 2023-03-13
8. 经营范围：保险兼业代理；二类汽车维修（小型车维修）；销售汽车、汽车配件、机械设备、电器设备、五金交电、电子计算机及配件；仓储服务；租赁机械设备（不含起重机械）；技术咨询、技术服务；经济信息咨询。（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。）

（二）被评估单位概况

1. 名称：中冀乐业（北京）房地产开发有限公司（简称：中冀乐业）
2. 类型：有限责任公司(法人独资)
3. 住所：北京市北京经济技术开发区荣华南路16号303室
4. 法定代表人：高景宽
5. 注册资本：5000万元人民币
6. 成立日期：2001年02月23日
7. 营业期限至：2001-02-23 至 无固定期限

8. 经营范围：房地产开发及销售商品房（未办专项审批前不得开展经营活动）；接受委托从事物业管理。（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。）

9. 财务状况：

中冀乐业评估基准日的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2020年12月31日
资产总额	17,134.04
负债总额	23,747.80
净资产	-6,613.76
项 目	2020年1-12月
营业收入	476.19
利润总额	-682.89
净利润	-682.89

2020年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了【信会师报字[2021]第ZB50084号】带强调事项段的无保留意见审计报告。该强调事项披露如下：我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，【中冀乐业房地产2020年发生净亏损-6,828,932.51元，且于2020年12月31日，中冀乐业房地产流动负债高于资产总额66,137,570.94元】。如财务报表附注二、（二）所述，这些事项或情况，表明存在可能导致对中冀乐业房地产持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

10. 主要会计政策

中冀乐业（北京）房地产开发有限公司及中冀乐业以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体企

业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量。

中冀乐业执行主要税项如下：

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

11. 委托人和被评估单位的关系

委托人北京中冀兴旺汽车销售有限公司是被评估单位中冀乐业（北京）房地产开发有限公司的控股股东（控股比例100%）。

二、 评估目的

北京中冀兴旺汽车销售有限公司拟股权转让其全资子公司中冀乐业（北京）房地产开发有限公司股份，本次评估需对中冀乐业（北京）房地产开发有限公司股东全部权益进行评估。

本次评估目的是对中冀乐业（北京）房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，为北京中冀兴旺汽车销售有限公司拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为中冀乐业（北京）房地产开发有限公司的股东全部权益。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为中冀乐业（北京）房地产开发有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的账面资产总额 17,134.04 万元、负债 23,747.80 万元、净资产 -6,613.76 万元。具体构成如下：

单位：万元人民币

项目	账面价值
流动资产	498.59
非流动资产	16,635.45
固定资产	16,635.45
资产总计	17,134.04
流动负债	23,747.80

项目	账面价值
负债总计	23,747.80
净资产	-6,613.76

基准日各项资产及负债账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了【信会师报字[2021]第 ZB50084 号】带强调事项段的无保留意见审计报告。该强调事项披露如下：我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，【中冀乐业房地产 2020 年发生净亏损-6,828,932.51 元，且于 2020 年 12 月 31 日，中冀乐业房地产流动负债高于资产总额 66,137,570.94 元】。如财务报表附注二、（二）所述，这些事项或情况，表明存在可能导致对中冀乐业房地产持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

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、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

《资产评估业务约定书》。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
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. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）;
7. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）;
8. 《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）;
9. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）;
10. 《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）;
11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评〔2017〕43号）;
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）;
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）;
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）;
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）;
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）;
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）;
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）;
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）;
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）;
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）;
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）;
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四） 权属依据

1. 被评估单位的营业执照等;
2. 房屋所有权证;
3. 国有土地使用证（或土地使用权出让合同）;
4. 重要资产购置合同或凭证;

5. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料；
6. 其他相关权属依据。

（五） 取价依据

1. 中冀乐业评估基准日的财务报表；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 评估人员现场座谈、勘察记录；
5. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
6. 其他相关资料。

（六） 其他参考依据

1. 中冀乐业公司提供的资产清查申报明细表；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. 其他相关资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，中冀乐业（北京）房地产开发有限公司近年持续亏损，目前将斯巴鲁大厦整体出租给了北京中冀斯巴鲁宾馆有限公司经营使用，无法对公司未来收益情况进行准确预测，故不具备采用收益法评估的条件。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

（二） 资产基础法评估介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产评估

（1）货币资金：对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于币种为人民币的银行存款，以清查后账面值为评估值。对于其他货币资金，评估人员查验了相关函证，以证明其他货币资金的存在真实性。经核实，评估基准日的金额全部与账面记录的金额相符。以核实后的账面值确定评估值。

（2）其他应收款等

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符，以核实后账面值确认为评估值。

（3）存货

库存商品

纳入评估范围的存货内容为中冀乐业公司未售出的一套中冀大厦A座公寓，编号为A409，面积为124.19m²。

评估人员依据调查情况和企业提供的资料确定评估基准日售价，来计算该公寓市场价值。

本次评估并未考虑相关税费的影响。

2. 关于机器设备的评估

本次评估的电子设备，多为超期使用的电脑、打印机等办公设备，经评估人员核查后，发现无报废情况，所以本次评估以市场二手价确认评估值。

3. 关于房屋建（构）筑物的评估

基于本次评估目的，结合待评房地产的特点，本次估值按照房地产的用途、结构特点和使用性质采用市场比较法进行估算。

委估资产为已建成投入使用的商业、办公用途房地产，所在区域内同类型物业的比较案例较为丰富，市场交易信息和数据相对交易取得，适宜采用市场比较法进行评

估。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行交易日期修正；
- f. 进行区域因素修正；
- g. 进行个别因素修正；
- h. 求得比准价格，调整确定被评估房产的评估值

4. 关于负债的评估

流动负债包括应交税费及其他应付款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值

八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

（二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建资产基础法评估组。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对中冀乐业（北京）房地产开发有限公司相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

（三）现场调查

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

1. 资产核实

（1）指导本次评估项目相关人员进行填表及相关资料的收集

与本次评估项目的相关人员进行沟通，协助其按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

（2）初步核对被评估单位提供的资产基础法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法评估申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

（3）财务、经营类资料的核实

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行了核实了解。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）了解被评估单位的资产、财务经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；

（4）了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（5）了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（6）其他相关信息资料。

（四）资料收集

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

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

（六）内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、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。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司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。
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
7. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 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。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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）评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，采用资产基础法进行了评估，得出评估结论如下：

中冀乐业（北京）房地产开发有限公司在评估基准日 2020 年 12 月 31 日申报的总资产账面价值 17,134.04 万元、总负债 23,747.80 万元、净资产 6,613.76 万元；总资产评

估值为 65,924.20 万元，增值额为 48,790.16 万元，增值率为 284.76%；总负债评估值为 23,747.80 万元，无评估增减值；净资产评估值为 42,176.40 万元，增值额为 48,790.16 万元。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	498.59	636.02	137.43	27.56
非流动资产	16,635.45	65,288.18	48,652.73	292.46
固定资产	16,635.45	65,288.18	48,652.73	292.46
资产总计	17,134.04	65,924.20	48,790.16	284.76
流动负债	23,747.80	23,747.80	0.00	0.00
负债合计	23,747.80	23,747.80	0.00	0.00
净资产	-6,613.76	42,176.40	48,790.16	

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

固定资产账面价值为 16,635.45 万元，评估值为 65,288.18 万元，评估增值 48,652.73 万元，增值率为 292.46%。

房屋建筑物：主要为近年来北京房价持续上涨，且被评估对象建造时间较早，以上原因综合导致增值。

十一、 特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

本次评估中中冀乐业（北京）房地产开发有限公司基准日各项资产及负债账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了【信会师报字[2021]第 ZB50084 号】带强调事项段的无保留意见审计报告。该强调事项披露如下：我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，【中冀乐业房地产 2020 年发生净亏损 -6,828,932.51 元，且于 2020 年 12 月 31 日，中冀乐业房地产流动负债高于资产总额 66,137,570.94 元】。如财务报表附注二、（二）所述，这些事项或情况，表明存在可能导致对中冀乐业房地产持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

（二）重大期后事项

本次评估，尚未发现重大期后事项。

（三）抵（质）押及或有资产及负债情况

根据企业提供的房屋所有权证所载信息，企业委估的中冀斯巴鲁大厦曾于 2018

年 8 月 6 日设立抵押登记。

（四）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日2020年12月31日，中冀斯巴鲁大厦已售出一部分，现评估的为未出售的部分，房屋所有权证未办理变更。企业承诺本次评估申报的部分属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

本次评估房地产所涉及土地已提供土地使用权证，土地证号为开有限国用（2005）第22号，证载土地使用权人为北京中睿葡京房地产开发有限公司，为中冀乐业（北京）房地产开发有限公司的曾用名，国有土地使用权证上的信息未作更改。

（五）其他需要说明的事项

1. 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，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产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、完整性承担法律责任。

2. 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。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正

式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

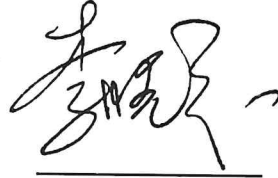
6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起计算，至 2021 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2021年3月30日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师
彭跃龙
11120068

资产评估师



资产评估师
韩朝
11140031

北京中天华资产评估有限责任公司

