

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京金隅集團股份有限公司

**BBMG Corporation\***

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2009)

### 海外監管公告

本公告乃北京金隅集團股份有限公司(「本公司」)按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條發出。

茲載列本公司於二零一八年六月二十八日在中華人民共和國上海證券交易所網站刊登之《北京金隅集團有限責任公司擬將所屬北京大成房地產開發有限責任公司持有的金隅京體(北京)體育文化有限公司66.67%股權轉讓給北京金隅股份有限公司項目評估報告》，僅供參閱。

承董事會命  
北京金隅集團股份有限公司  
主席  
姜德義

中國北京，二零一八年六月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為姜德義、曾勁、吳東及鄭寶金；本公司非執行董事為郭燕明及于仲福；及本公司獨立非執行董事為王光進、田利輝、唐鈞及魏偉峰。

\* 僅供識別

北京金隅集团有限责任公司拟将所属  
北京大成房地产开发有限责任公司持有的金隅京体  
(北京) 体育文化有限公司 66.67%股权转让给  
北京金隅股份有限公司项目  
评估报告

国融兴华评报字[2017]第 010240 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2018 年 06 月 11 日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、 委托人、被评估单位、委托合同约定的其他评估报告使用者 ...	4
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型及其定义 .....	12
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估依据 .....	12
七、 评估方法 .....	15
八、 评估程序实施过程和情况 .....	21
九、 评估假设 .....	24
十、 评估结论 .....	25
十一、 特别事项说明 .....	27
十二、 评估报告使用限制说明 .....	27
十三、 评估报告日 .....	28
十四、 评估机构和资产评估师签章 .....	29
资产评估报告附件 .....	30

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

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

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评估对象可实现价格的保证。

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

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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

## 资产评估报告摘要

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京金隅集团有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京金隅有限责任公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京金隅集团有限责任公司拟进行股权转让所涉及的金隅京体（北京）体育文化有限公司股东全部权益价值，在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限责任公司持有的金隅京体（北京）体育文化有限公司 66.67%股权转让给北京金隅股份有限公司。需对所涉及的金隅京体（北京）体育文化有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为，经北京金隅集团有限责任公司董事会二〇一七年第五次会议决议《关于集团拟向金隅股份出售部分子企业股权及资产的议案》文件批复。

二、评估对象：金隅京体（北京）体育文化有限公司股东全部权益价值。

三、评估范围：北京金隅集团有限责任公司拟进行股权转让所涉及的金隅京体（北京）体育文化有限公司全部资产及负债，具体包括流动资产（货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产），非流动资产（固定资产、在建工程、长期待摊费用），流动负债（预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、其他流动负债），非流动负债（其他非流动负债）。

四、评估基准日：2017年06月30日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：本评估报告采用资产基础法评估后具体结论如下：

金隅京体（北京）体育文化有限公司的净资产 214.14 万元，采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 3,803.78 万元，增值 3,589.64 万元，增值率 1,676.31%。

## 资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：金隅京体（北京）体育文化有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,458.58	1,458.58	-	-
非流动资产	126.52	3,458.53	3,332.01	2,633.58
其中：长期投资				
投资性房地产				
固定资产	42.61	3,374.62	3,332.01	7,819.78
在建工程	83.91	83.91	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
其他非流动资产				
资产总计	1,585.10	4,917.11	3,332.01	210.21
流动负债	1,027.45	1,027.45	-	-
非流动负债	343.51	85.88	-257.63	-75.00
负债总计	1,370.96	1,113.33	-257.63	-18.79
净资产（所有者权益）	214.14	3,803.78	3,589.64	1,676.31

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

# 北京金隅集团有限责任公司拟将所属 北京大成房地产开发有限责任公司持有的金隅京体（北 京）体育文化有限公司 66.67%股权转让给 北京金隅股份有限公司项目

## 评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 010240 号

北京金隅集团有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、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，对北京金隅集团有限责任公司拟进行股权转让所涉及的金隅京体（北京）体育文化有限公司股东全部权益价值在 2017 年 06 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、委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人为北京金隅集团有限责任公司，被评估单位为金隅京体（北京）体育文化有限公司。

#### （一）委托人概况

##### 1、注册登记情况

名称：北京金隅集团有限责任公司

注册号：91110000101130066J

住所：北京市西城区宣武门西大街 129 号

法定代表人：姜德义

注册资本：344409.00 万人民币

实收资本：344409.00 万人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1992 年 09 月 03 日

经营范围：制造建筑材料、非金属矿物、家具、建筑五金；木材加工；对外派遣实施所承接境外工程所需的劳务人员；授权范围内的国有资产经营管理；销售建筑材料、非金属矿物、家具、建筑五金；房地产综合开发；销售商品房；承包境外建材行业工程及境内国际招标工程；上述工程所需的设备、材料出口；物业管理（含写字间出租）；机械设备租赁。（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、公司概况

北京金隅集团有限责任公司是以“水泥及预拌混凝土-新型建材与商贸物流-房地产开发-地产与物业”为核心产业链，主业于香港 H 股（02009）和上海 A 股（601992）上市的大型国有控股产业集团，位列中国企业 500 强、中国企业效益 200 佳和全国企业盈利能力 100 强。

金隅集团是国家重点支持的 12 家大型水泥企业之一和京津冀区域最大的水泥生产商及供应商，全国最大建材制造商之一和环渤海经济圈建材行业的引领者，北京地区综合实力最强的房地产开发企业之一和开发最早、项目最多、体系最全的保障型住房开发企业，以及北京最大的投资性物业持有者和管理者之一。集团四大产业板块强劲增长、协同发展，主营业务已延伸至上海、天津、重庆、四川、浙江、山东、江苏、河南、山西、河北、吉林、广东、海南、内蒙古、新疆、贵州、安徽等省市。集团依托自身所拥有的国家级企业技术中心，持续实施结构调整，不断转变发展方式，具有自身特色的以城市废弃物无害化和资源化处置为核心的都市环保产业已成为全国循环经济领域的一面旗帜，实现了经济效益、社会效益和生态效益的协调统一，形成了在创新驱动中跨越式发展的新格局。

### （二）被评估单位概况

#### 1、注册登记情况

名称：金隅京体（北京）体育文化有限公司

统一社会信用代码：91110105679629699D

住所：北京市朝阳区阜通西大街 20 号院 1 号楼附属

法人代表：范正



注册资本：叁佰万元整

实收资本：叁佰万元整

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2008 年 08 月 21 日

经营范围：体育运动项目经营（不含棋牌）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议及展览服务；电脑图文设计、制作；经济贸易咨询；企业管理咨询；投资咨询；企业策划；物业管理；出租办公用房；销售日用品、五金交电、机械设备、体育用品；机动车公共停车场服务（北京市公共停车场经营备案证有效期至 2018 年 02 月 05 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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 2、公司基本情况

金隅京体（北京）体育文化有限公司（以下简称“金隅京体”）是一家在中华人民共和国北京市注册的有限责任公司，于 2008 年 8 月 21 日成立。营业期限 20 年。金隅京体位于北京市朝阳区阜通西大街 20 号院 1 号楼附属。

金隅京体主要从事机动车公共停车场服务；体育运动项目经营（不含棋牌）；物业管理等。

金隅京体的母公司和最终控制人分别为中华人民共和国成立的北京大成房地产开发有限责任公司和北京金隅集团有限责任公司。

## 3、历史沿革

金隅京体系由北京金隅集团有限责任公司及北京京体健身中心有限公司于 2008 年 8 月 21 日共同出资设立的其他有限责任公司。

金隅京体设立时的股权结构如下：

股东姓名或名称	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
北京金隅集团有限责任公司	200	货币	66.7%
北京京体健身中心有限公司	100	货币	33.3%
合计	300	—	100%

2010 年 1 月 8 日，金隅京体将公司住所变更为：北京市朝阳区阜通西大街 20 号 1 号楼附属。

2011 年 9 月 29 日，金隅京体完成本次变更的工商登记手续，变更后的经

营范围为：许可经营项目：无；一般经营项目：机动车公共停车场服务（不含棋牌）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议及展览服务；电脑图文设计、制作；经济贸易咨询；企业管理咨询；投资咨询；企业策划；销售日用品、五金交电、机械设备、体育用品；物业管理。

2013年4月27日，金隅集团将其实缴的200万货币出资转让给北京大成房地产开发有限责任公司，变更后股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例
北京京体健身中心有限公司	100	33.3%
北京大成房地产开发有限责任公司	200	66.7%
总计	300	100%

2014年4月1日，金隅京体完成本次变更的工商登记手续，变更后的经营范围为：机动车公共停车场服务；体育运动项目经营（不含棋牌）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议及展览服务；电脑图文设计、制作；经济贸易咨询；企业管理咨询；投资咨询；企业策划；销售日用品；五金交电、机械设备、体育用品；物业管理。（领取营业执照后，应去区县停车管理部门备案。）

2014年11月14日，金隅京体变更后的经营范围为：机动车公共停车场服务（北京市公共停车场经营备案证有效期至2015年10月12日）。体育运动项目经营（不含棋牌）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议及展览服务；电脑图文设计、制作；经济贸易咨询；企业管理咨询；投资咨询；企业策划；销售日用品、五金交电、机械设备、体育用品；物业管理；出租办公用房。（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）

2017年6月9日，金隅京体变更后的经营范围为：机动车公共停车场服务（北京市公共停车场经营备案证有效期至2018年02月05日）。体育运动项目经营（不含棋牌）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议及展览服务；电脑图文设计、制作；经济贸易咨询；企业管理咨询；投资咨询；企业策划；物业管理；出租办公用房；销售日用品、五金交电、机械设备、体育用品。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。

#### 4、金隅京体近几年资产、负债状况及经营情况如下：

A、金隅京体近年资产、负债和权益状况

金额单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日
流动资产	13,189,757.31	15,513,499.63	13,385,206.24	14,585,816.97
非流动资产：	54,023,183.99	49,537,350.02	44,497,956.43	1,265,259.04
固定资产	26,217,983.11	23,251,364.74	21,250,402.35	426,135.06
在建工程	839,123.98	839,123.98	839,123.98	839,123.98
长期待摊费用	26,966,076.90	25,446,861.30	22,408,430.10	0.00
<b>资产总计</b>	<b>67,212,941.30</b>	<b>65,050,849.65</b>	<b>57,883,162.67</b>	<b>15,851,076.01</b>
流动负债	6,530,659.14	8,666,970.06	5,959,404.18	10,274,529.97
非流动负债	56,998,257.77	52,526,934.88	43,584,288.90	3,435,078.09
<b>负债合计</b>	<b>63,528,916.91</b>	<b>61,193,904.94</b>	<b>49,543,693.08</b>	<b>13,709,608.06</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,684,024.29</b>	<b>3,856,944.71</b>	<b>3,878,786.60</b>	<b>2,141,467.95</b>

B、金隅京体经营情况

金隅京体近几年经营情况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
<b>一、营业收入</b>	<b>12,194,360.16</b>	<b>11,761,274.41</b>	<b>5,896,191.86</b>	<b>3,038,879.76</b>
主营业务收入	12,194,360.16	11,761,274.41	5,896,191.86	3,038,879.76
其他业务收入	-	-	-	-
<b>减：（一）营业成本</b>	<b>10,484,692.14</b>	<b>10,157,571.94</b>	<b>4,921,877.57</b>	<b>872,743.91</b>
主营业务成本	10,484,692.14	10,157,571.94	4,921,877.57	872,743.91
其他业务成本	-	-	-	-
（二）营业税金及附加	682,884.17	658,631.37	158,997.43	363,692.88
（三）营业费用	-	-	-	-
（四）管理费用	4,800,725.90	5,014,270.11	5,242,808.71	1,570,344.24
（五）财务费用	-23,758.68	-197,707.35	-11,815.39	-10,307.18
（六）资产减值损失	-	-	-	1,843,835.25
<b>加：（七）其他收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
（八）投资收益	-	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-3,750,183.37</b>	<b>-4,049,491.66</b>	<b>-4,415,676.46</b>	<b>-1,601,429.34</b>



加：（一）补贴收入				
（二）营业外收入	4,172,959.90	4,471,322.99	4,471,322.99	
减：营业外支出	-	-	100.00	74,677.84
三、利润总额	<b>422,776.53</b>	<b>421,831.33</b>	<b>55,546.53</b>	<b>-1,676,107.18</b>
减：所得税费用	107,603.18	107,430.58	15,833.99	61,211.47
四、净利润	315,173.35	314,400.75	39,712.54	-1,737,318.65
加：年初未分配利润				
其他转入				
五、可供分配的利润	315,173.35	314,400.75	39,712.54	-1,737,318.65
减：提取法定盈余公积：10%				
六、可供投资者分配的利润	<b>315,173.35</b>	<b>314,400.75</b>	<b>39,712.54</b>	<b>-1,737,318.65</b>
七、未分配利润	<b>315,173.35</b>	<b>314,400.75</b>	<b>39,712.54</b>	<b>-1,737,318.65</b>

评估范围内资产和负债的账面价值，2014、2015、2016 年度已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）[2015]京会兴审字第 14010034 号、[2016]京会兴审字第 14010100 号、[2017]京会兴审字第 14010094 号审计报告审计，2017 年 1-6 月已经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，并出具了安永华明(2018)专字第 61387261\_A26 号审计报告。

### （三）委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、被评估单位及股东、与经济行为相关的上级监管部门、政府审批部门及行业协会等国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限责任公司持有的金隅京体（北京）体育文化有限公司 66.67%股权转让给北京金隅股份有限公司。需对所涉及的金隅京体（北京）体育文化有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为，经北京金隅集团有限责任公司董事会二〇一七年第五次会议决议《关于集团拟向金隅股份出售部分子企业股权及资产的议案》文件批复。



### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为金隅京体（北京）体育文化有限公司股东全部权益价值。

评估范围为金隅京体（北京）体育文化有限公司截止 2017 年 06 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 1,585.10 万元，其中：流动资产为 1,458.58 万元，非流动资产为 126.52 万元；负债总额为 1,370.96 万元，其中：流动负债为 1,027.45 万元，非流动负债为 343.51 万元；所有者权益总额为 214.14 万元。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	9,997,060.88	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款	3,990,835.25	应付账款	
减：坏账准备	1,843,835.25	预收款项	1,998,757.30
应收款净额	2,147,000.00	其他应付款	7,775,804.36
其它应收款	2,441,756.09	应付职工薪酬	468,475.72
预付款项		应交税费	24,344.33
存货		应付股利	7,148.26
一年内到期的非流动资产		其他流动负债	
其它流动资产		<b>流动负债合计</b>	<b>10,274,529.97</b>
<b>流动资产合计</b>	<b>14,585,816.97</b>	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资		应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价		其他非流动负债	3,435,078.09
其中：设备类		<b>非流动负债合计</b>	<b>3,435,078.09</b>
建（构）筑物类		<b>负债合计</b>	<b>13,709,608.06</b>
减：累计折旧		六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	426,135.06	实收资本	3,000,000.00

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
其中：设备类		资本公积	
建（构）筑物类		盈余公积	136,648.30
在建工程	839,123.98	一般风险准备	
无形资产		未分配利润	-995,180.35
长期待摊费用		归属于母公司所有者权益	
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,265,259.04</b>	<b>所有者（股东）权益合计</b>	<b>2,141,467.95</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>15,851,076.01</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,851,076.01</b>

评估范围内资产和负债的账面价值，已经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，并出具了安永华明(2018)专字第 61387261\_A26 号审计报告。

## (二)主要资产权属状况、物理状况、经济状况

1. 构筑物：主要有构筑物其他(绿化)、网球场、足篮球场、大门-伸缩门、大门-道闸、通风空调管线改造、弱电设备设施、玻璃幕墙、锅炉房地坪、网球场基础。

2、管道沟槽：主要有构筑物附属管线、燃气管线。

### 2. 设备类资产

设备类资产分为运输设备和电子设备。

#### (1)运输设备

运输车辆共 2 辆，主要为红旗牌 CA7204AT4、江淮牌 HFC6500A3C7F 等 2 辆小型普通客车。车辆用于员工通勤、商务接待等。

运输设备相关情况如下表：

科目名称	申报项数	申报在用项数	申报待报废项数
车辆	2	2	0

1、电子设备主要为主要为电脑、打印机、办公家具、健身器材、水泵等，至评估基准日所有电子设备均正常使用中。

电子设备相关情况如下表：

科目名称	申报项数	申报在用项数
电子设备	242	242

## (二) 企业申报的表外资产情况

无。

(三) 引用其他机构出具的评估结论所涉及的资产类型、数量和账面值、评估值。

无。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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。

#### 五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 06 月 30 日，评估中的一切计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是由委托人按经济行为实现就近原则确定的。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

1. 北京金隅集团有限责任公司董事会二〇一七年第五次会议决议《关于集团拟向金隅股份出售部分子企业股权及资产的议案》。

2. 资产评估委托合同。

##### (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. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 588 号）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；
11. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令 第 19 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. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权[2010]71号）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
18. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令 第 32 号）；
19. 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）；
20. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令 第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令 第 76 号）；
21. 《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 65 号）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
23. 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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36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. 《企业国有资产资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

### (四) 权属依据

1. 机动车辆行驶证；
2. 机器设备购买合同或发票；
3. 其他有关产权证明等。

### (五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率；
2. 《机电产品报价手册》（2017年）；
3. 太平洋汽车网；
4. 中关村在线网；
5. 《北京市建设工程计价依据—预算定额》2012年；
6. 《北京建筑工程消耗量定额价目汇总表》2012年；
7. 《北京市装饰装修工程量清单补充项目及计价指引》2012年；

8. 《关于建筑业营业税改征增值税调整北京市建设工程计价依据的实施意见》（京建发〔2016〕116号）；

9. 2017年6月《北京市工程造价信息》；

10. 企业提供的相关工程预决算资料；

11. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

12. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；

13. 企业提供的主要服务目前及未来年度市场预测资料；

14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

15. Wind资讯系统提供的相关行业统计数据；

16. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

2. 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的审计报告；

3. 北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

### 七、评估方法

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

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方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在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。

《资产评估准则—企业价值》规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

因无法获得与评估对象相似的市场交易案例，也难以从资本市场上收集与

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限责任公司持有的金隅京体（北京）体育文化有限公司 66.67%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告

被评估企业相似的处于同一行业上市公司的相关财务数据和信息，故本次评估不考虑采用市场法。

根据本次评估目的，结合评估对象的实际情况和资料收集条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法、收益法。

### （一）资产基础法

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产。

（1）货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、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）应收款项：包括应收账款、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

（3）一年内到期的非流动资产：评估人员在对申报表核实无误的基础上，取得了相关合同及支付凭证，未见异常。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

#### 2. 非流动资产

##### （1）房屋建筑物：

根据本次委估的房屋建筑物的特点，评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率及财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税，计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

成本法计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

##### ①重置全价

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期费用及其他费用（不含税）} + \text{资}$$

#### A、建安工程造价的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安工程综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于预决算信息不准确，或者建成年代较久的，根据建筑结构、建筑规模，取得的决算数据，建筑图纸，重新编制工程量，按建筑物工程量，安装有关行业定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价。

对于预（决）算资料难以找到或不完整的估价对象，可以采用标准单方造价调整法：即将评估建筑物中影响建筑造价的各因素与已知单方造价的标准建筑中各有关因素进行比较分析，调整计算出评估建筑物的单方造价，再测算出估价对象建筑物的重置成本。对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

本次评估对象均为篮球场、足球场、膜结构等构筑物，本次评估通过市场询价确定同类建筑单方造价，然后求取评估对象的市场评估价值。

#### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率(含税)	费率(不含税)	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.84	0.80	财政部 财建[2002]394号
2	勘察设计费	工程造价	2.3	2.17	发改价格(2007)670号

3	工程监理费	工程造价	1.4	1.32	计委环保总局计价格(2002)125号
4	工程招投标代理服务	工程造价	0.1	0.09	计委计价格(1999)1283号
5	可行性研究费	工程造价	0.2	0.19	计委建设部计价(2002)10号
6	环境影响评价费	工程造价	0.04	0.04	发改投[2003]1346号
小计			4.88	4.61	
	市政配套设施费	建筑面积	100		京计投资字[2002]1792号
小计			100		

### C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2015年10月24日公布的金融机构贷款利率标准如下：

#### 金融机构人民币贷款基准利率

项目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	4.35
中长期	一年至五年(含五年)	4.75
	五年以上	4.9

资金成本=(工程建安造价(含税)+前期及其他费用(含税))×建设工期×贷款利息×50%

#### ②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率  $N = \text{勘察成新率 } N_1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N_2 \times 40\%$

### ③评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

#### (2) 设备：

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

#### 1) 重置全价

##### ①车辆重置全价

重置全价 = 现行不含税购价 + 车辆购置税 + 运杂费 + 新车上户手续费。

##### ②电子设备重置全价

重置全价参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

#### 2) 成新率

车辆综合考虑规定使用年限、行驶里程和现场观察情况确定成新率；电子设备的成新率主要依据设备的经济使用年限；对于超期服役设备，只按市场价给值。

### (3) 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

#### 1) 未完工项目

①开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

②开工时间距基准日半年以上且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的前期费用和资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按基准日的实际价格对已完成的工程量进行调整，确定重置价值，并加计适当的前期费用和资金成本确定其评估值。

#### (4) 长期待摊费用：

评估人员通过查询装修、改造及购买合同以及有关凭证和账簿，长期待摊费用为企业对经营的房屋建筑物得装修费用，由于房屋建筑物产权不为京体所有，对长期待摊费用评估价值按核实后的账面价值确定评估价值。

### 3. 负债

对于各项负债，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### (二) 收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次收益法评估模型选用权益自由现金流模型。

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

根据现场调查结果以及金隅京体的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

溢余资产：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。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

#### (4) 评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1} \quad (\text{式 1})$$

式中：P 为公司经营性资产的评估价值；

$A_i$  为公司未来第  $i$  年的净现金流量；

$A_{i0}$  为未来第  $N_1$  年以后永续等额净现金流量；

$R$  为折现率；

$(1+R)^{-i}$  为第  $i$  年的折现系数。

本次评估，使用权益自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

权益自由现金流量=净利润+折旧及摊销土付息债务的增减-资本性支出-净营运资金变动

根据金隅京体的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的权益自由现金流量。其次，假定预测期后，金隅京体仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

## 2、折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率  $R$ 。

权益资本成本计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \Delta$$

式中： $R_f$  ——目前的无风险利率；

$\beta$  ——权益的系统风险系数；

$(R_m - R_f)$  ——市场风险溢价；

$\Delta$  ——企业特定风险调整系数。

## （五）评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2017 年 09 月 01 日至 2017 年 10 月 30 日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）接受委托

2017 年 09 月 01 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、



北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限责任公司持有的金隅京体（北京）体育文化有限公司 66.67%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告

---

评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

## （二）前期准备

- 1、拟定评估方案
- 2、组建评估团队
- 3、实施项目培训

### （1）对被评估单位人员培训

为使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，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

### （2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

## （三）现场调查

评估人员于 2017 年 09 月 01 日至 2017 年 10 月 30 日对评估对象涉及的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）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### （2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

### （3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### （4）补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### （5）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 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）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）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

（4）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

（5）影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（6）被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（7）其他相关信息资料。

### （四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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，并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



北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限责任公司持有的金隅京体（北京）体育文化有限公司 66.67%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告

---

产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### （六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

#### （七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### （一）基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

#### （二）一般假设

1、假设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；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （三）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本资产评估报告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，签名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

截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日，金隅京体（北京）体育文化有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

### （一）资产基础法评估结论：

截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日，在持续经营条件下，金隅京体（北京）体育文化有限公司经审计的总资产账面价值 1,585.10 万元，总负债账面价值 1,370.96 万元，净资产账面价值 214.14 万元。经资产基础法评估，金隅京体（北京）体育文化有限公司总资产评估价值 4,917.11 万元，增值 3,332.01 万元，增值率 210.21%；总负债评估价值 1,113.33 万元，减值 257.63 万元，减值率 18.29%；净资产评估价值 3,803.78 万元，增值 3,589.64 万元，增值率 1,676.31%。详见下表：

### 资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：金隅京体（北京）体育文化有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

流动资产	1,458.58	1,458.58	-	-
非流动资产	126.52	3,458.53	3,332.01	2,633.58
其中：长期投资				
投资性房地产				
固定资产	42.61	3,374.62	3,332.01	7,819.78
在建工程	83.91	83.91	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>	<b>1,585.10</b>	<b>4,917.11</b>	<b>3,332.01</b>	<b>210.21</b>
流动负债	1,027.45	1,027.45	-	-
非流动负债	343.51	85.88	-257.63	-75.00
<b>负债总计</b>	<b>1,370.96</b>	<b>1,113.33</b>	<b>-257.63</b>	<b>-18.79</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>214.14</b>	<b>3,803.78</b>	<b>3,589.64</b>	<b>1,676.31</b>

评估结论详细情况见评估明细表。

#### （二）收益法评估结论：

截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，金隅京体（北京）体育文化有限公司股东全部权益价值的评估结果为 1,447.74 万元，增值 1,233.60 万元，增值率 576.07%。

#### （三）两种方法的差异及选择：

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 2,141.89 万元。

收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值。收益法评估中，金隅京体（北京）体育文化有限公司出租经营的房产及场地产权不为金隅京体（北京）体育文化有限公司所有，收益法计算结果建立在房产及场地的出租收益之上，故本次评估不适宜选取收益法结果。

采用资产基础法的结果，更能反映出公司的真实企业价值，因此本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，即金隅京体（北京）体育文化有限公司的股东全部权益评估价值为 3,803.78 万元。

本次评估金隅京体（北京）体育文化有限公司股东部分权益价值时，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

### 十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

#### （一）权属资料瑕疵情况

无。

#### （二）评估程序受到限制的情形

评估程序未受到限制。

#### （三）评估资料不完整的情形

未发现评估资料不完整的情形。

#### （四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

#### （五）抵押、担保、租赁及其或有负债等事项

此次评估未发现抵押、担保、租赁及其或有负债等事项。

#### （六）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

评估基准日至资产评估报告日之间未发生可能对评估结论产生影响的事项。

#### （七）需要说明的其他问题

对于部分构筑物、管道沟槽等隐蔽工程无法测量，本次评估采用现场估测数据，若与实际测量数据有差异，应以实际测量数据为准。

对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

### 十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限责任公司持有的金隅京体（北京）体育文化有限公司 66.67%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（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）本资产评估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备案（核准）后方可正式使用；

（六）本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 06 月 11 日。



#### 十四、评估机构和资产评估师签章

评估机构法定代表人：

资产评估师：

王树根

资产评估师：

刘志强

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2018年06月11日

