

本报告依据中国资产评估准则编制

廊坊市投资控股集团有限公司  
拟股权收购涉及的廊坊市至尚无忧科技发展有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

苏富评报字（2024）第 033 号  
（共一册，第一册）



江苏富华资产评估有限公司

报告日期：二〇二四年七月四日

地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 13 层

邮编：210009 电话：025-83209681 传真：025-83206200



廊坊市投资控股集团有限公司  
拟股权收购涉及的廊坊市至尚无忧科技发展有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告目录

|   |    |
|---|----|
| 资产评估报告目录 .....                            | 2  |
| 声 明 .....                                 | 3  |
| 资产评估报告摘要 .....                            | 4  |
| 资产评估报告 .....                              | 7  |
| 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..... | 7  |
| 二、评估目的.....                               | 9  |
| 三、评估对象和评估范围.....                          | 9  |
| 四、价值类型.....                               | 11 |
| 五、评估基准日.....                              | 12 |
| 六、评估依据.....                               | 12 |
| 七、评估方法.....                               | 14 |
| 八、评估程序实施过程.....                           | 16 |
| 九、评估假设.....                               | 18 |
| 十、评估结论.....                               | 19 |
| 十一、特别事项说明.....                            | 21 |
| 十二、其他事项.....                              | 22 |
| 十三、评估报告使用限制说明.....                        | 22 |
| 十四、资产评估报告日.....                           | 22 |
| 附 件.....                                  | 24 |



## 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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）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。



廊坊市投资控股集团有限公司  
拟股权收购涉及的廊坊市至尚无忧科技发展有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要  
苏富评报字[2024]第033号

江苏富华资产评估有限公司接受廊坊市投资控股集团有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对廊坊市投资控股集团有限公司拟实施股权收购行为涉及的廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益在 2024 年 6 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

廊坊市投资控股集团有限公司拟收购廊坊市至尚无忧科技发展有限公司 100% 股权，需对廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

#### 二、评估对象和评估范围

评估对象为评估基准日廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围为廊坊市至尚无忧科技发展有限公司申报的并经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截止 2024 年 6 月 30 日的全部资产及负债。

#### 三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 四、评估基准日

评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

#### 五、评估方法

本次评估采用资产基础法。



## 六、评估结论

本着独立、客观、公正的原则，并经履行必要的评估程序，江苏富华资产评估有限公司对廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益价值进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益的评估值为 140.20 万元（大写人民币壹佰肆拾万零贰仟元整）

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日。

## 七、特别事项说明

1. 评估基准日时，廊坊发展股份有限公司本报告期尚未收到北京银网物业管理有限责任公司支付的回报，评估人员依据廊坊市至尚无忧科技发展有限公司提供的相关合同、协议，结合市场租金水平对经营权价值进行评估。

2. 截至评估基准日，廊坊市至尚无忧科技发展有限公司尚未对其持有的位于北京市通州区加州小镇 15 套商业房地产进行产权名称变更，合计 2,162.78 平方米，本次评估未考虑该事项可能对评估结论的影响。

3. 评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能存在的租赁、抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值产生影响的事项，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对资产价格的影响。

4. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项。在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、损毁、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，则应根据原评估方法对评估价值进行调整。

5. 本评估报告中涉及的有关产权资料、政策文件及相关材料由被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由被评估单位承担相关的法律责任，评估人员执行评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。



6. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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，资产评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 需要说明的其他问题

(1) 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。本机构及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

(2) 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

八、评估报告日

本评估报告日为 2024 年 7 月 4 日。

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。





廊坊市投资控股集团有限公司  
拟股权收购涉及的廊坊市至尚无忧科技发展有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

苏富评报字（2024）第033号

廊坊市投资控股集团有限公司：

江苏富华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，按照必要的评估程序，对廊坊市投资控股集团有限公司拟实施股权收购行为涉及的廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益在 2024 年 6 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评

估报告使用人概况

（一）委托人简介

企业名称：廊坊市投资控股集团有限公司

类 型：有限责任公司(国有独资)

住 所：河北省廊坊市广阳区新华路 165 号

法定代表人：凌少金

统一社会信用代码：91131000075980998T

注册资金：伍亿伍仟万元整

成立日期：2013 年 08 月 12 日

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息技术咨询服务；房地产咨询；土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑材料销售；日用品



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）

（二）被评估单位简介

1. 概况

企业名称：廊坊市至尚无忧科技发展有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定场所：廊坊市广阳区凯创大厦第 1 幢 2 单元 22 层 2-2207 号房

法定代表人：陈莉

注册资金：陆佰万元整

成立日期：2018 年 09 月 07 日

经营范围：网络、计算机软硬件、电子产品的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；计算机系统集成服务；企业管理咨询；商务信息咨询（证券、期货、投资、基金、贵金属除外）；销售：计算机软硬件及辅助设备、电子产品、机电设备、管道设备、制冷设备、供暖设备、建筑材料、金属材料、化工产品（危险品除外）。（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）

2. 历史沿革

（1）公司成立

廊坊市至尚无忧科技发展有限公司由廊坊发展股份有限公司于 2018 年 9 月 7 日以货币方式出资成立，注册资本为 600.00 万元。

（2）股权架构

截至评估基准日廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东出资金额及出资比例如下：

| 股东名称       | 认缴出资金额（万元） | 实缴出资金额（万元） | 实缴出资比例（%） |
|------------|------------|------------|-----------|
| 廊坊发展股份有限公司 | 600.00     | 0.00       | 0.00      |
| 合计         | 600.00     | 0.00       | 0.00      |

3. 廊坊市至尚无忧科技发展有限公司近一年一期资产、财务、经营状况

廊坊市至尚无忧科技发展有限公司近年资产负债及经营情况表

单位：万元

| 项目  | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 6 月 30 日 |
|-----|------------------|-----------------|
| 总资产 | 1.01             | 20,325.18       |





|        |         |              |
|--------|---------|--------------|
| 负债合计   | 0.00    | 20,335.68    |
| 股东权益合计 | 1.01    | -10.50       |
| 项目     | 2023 年度 | 2024 年 1-6 月 |
| 营业收入   | -       | -            |
| 营业成本   | -       | -            |
| 利润总额   | -0.06   | -11.52       |
| 净利润    | -0.06   | -11.52       |

其中：2023、2024 年 1-6 月财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华审字（2024）第 022847 号无保留意见审计报告。

### （三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人廊坊市投资控股集团有限公司系廊坊发展股份有限公司股东，被评估单位廊坊市至尚无忧科技发展有限公司系廊坊发展股份有限公司子公司。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为经济行为相关方和法律法规规定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

廊坊市投资控股集团有限公司拟收购廊坊市至尚无忧科技发展有限公司 100% 股权，需对廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为评估基准日廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为廊坊市至尚无忧科技发展有限公司申报的并经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截止 2024 年 6 月 30 日的全部资产及负债，廊坊市至尚无忧科技发展有限公司以审计结果作为本次资产评估的申报数据，审定后的资产总额为 203,251,800.27 元，负债总额为 203,356,844.07 元，净资产为 -105,043.80 元。具体情况见下表：

### 廊坊市至尚无忧科技发展有限公司 2024 年 6 月 30 日资产负债表

江苏富华资产评估有限公司



廊坊市投资控股集团有限公司拟股权收购涉及的  
廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

单位：元

| 科目名称                   | 金额                    | 科目名称                   | 金额                    |
|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| 流动资产：                  |                       | 流动负债：                  |                       |
| 货币资金                   | 5,628,100.00          | 短期借款                   |                       |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                       | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                       |
| 应收票据                   |                       | 应付票据                   |                       |
| 应收账款                   |                       | 应付账款                   |                       |
| 预付款项                   |                       | 合同负债                   |                       |
| 应收利息                   |                       | 应付职工薪酬                 |                       |
| 应收股利                   |                       | 应交税费                   | 3,241,844.07          |
| 其他应收款                  |                       | 应付利息                   |                       |
| 存货                     |                       | 应付股利                   |                       |
| 划分为持有待售的资产             |                       | 其他应付款                  | 200,115,000.00        |
| 一年内到期的非流动资产            |                       | 划分为持有待售的负债             |                       |
| 其他流动资产                 |                       | 一年内到期的非流动负债            |                       |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>5,628,100.00</b>   | <b>流动负债合计</b>          | <b>203,356,844.07</b> |
| 非流动资产：                 |                       | 非流动负债：                 |                       |
| 可供出售金融资产               |                       | 长期借款                   |                       |
| 持有至到期投资                |                       | 应付债券                   |                       |
| 长期应收款                  |                       | 长期应付款                  |                       |
| 其他非流动金融资产              |                       | 长期应付职工薪酬               |                       |
| 投资性房地产                 | 197,623,700.27        | 专项应付款                  |                       |
| 固定资产                   |                       | 预计负债                   |                       |
| 在建工程                   |                       | 递延收益                   |                       |
| 工程物资                   |                       | 递延所得税负债                |                       |
| 固定资产清理                 |                       | 其他非流动负债                |                       |
| 生产性生物资产                |                       | <b>非流动负债合计</b>         |                       |
| 油气资产                   |                       | <b>负债合计</b>            | <b>203,356,844.07</b> |
| 无形资产                   |                       | 所有者权益：                 |                       |
| 开发支出                   |                       | 实收资本                   |                       |
| 商誉                     |                       | 其他权益工具                 |                       |
| 长期待摊费用                 |                       | 资本公积                   |                       |
| 递延所得税资产                |                       | 减：库存股                  |                       |
| 其他非流动资产                |                       | 其他综合收益                 |                       |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>197,623,700.27</b> | 专项储备                   |                       |
|                        |                       | 盈余公积                   |                       |
|                        |                       | 未分配利润                  | -105,043.80           |
|                        |                       | <b>所有者权益合计</b>         | <b>-105,043.80</b>    |
| <b>资产总计</b>            | <b>203,251,800.27</b> | <b>负债和所有者权益合计</b>      | <b>203,251,800.27</b> |



#### 主要资产情况：

1. 龙腾文化大厦：2008年，廊坊发展股份有限公司通过资产置换购入龙腾文化大厦76%建筑面积（地上10,178.58平方米及地下58个停车位）的物业经营权。2009年，廊坊发展股份有限公司与北京银网物业管理有限责任公司（以下简称“北京银网物业”）签订了《委托经营管理合同》，委托经营标的：北京市顺义区后沙峪镇龙腾大厦（地上10,178.58平方米建筑物及地下58个停车位），委托期限20年，自2009年8月1日至2029年7月31日。2024年廊坊发展股份有限公司将其拥有的龙腾文化大厦76%建筑面积（地上10,178.58平方米及地下58个停车位）的物业经营权及相关的所有权益转让给廊坊市至尚无忧科技发展有限公司。

2. 北京市通州区15套DBC加州小镇商业房地产：加州小镇地处北京通州区重点发展的南部新城核心区，位于轻轨八通线临河里站向南300米，距国贸CBD中央商务区约20公里，是一个近35万平方米加州风格的居住区，小区建筑为4.5层-11.5层全阳光板楼，紧靠10万平方米梨园文化公园。

委托的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。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本评估报告中引用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字（2024）第022847号审计报告。审计报告净资产结论为-10.50万元。

## 四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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。



## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

该评估基准日接近经济行为实现日，由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

无。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016年第四十六号）；
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. 《国有资产评估管理办法》（国务院[2020]732号令）；
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；
5. 《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2005年第12号令）；
6. 《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[2016]第32号令）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号公布，国务院令709号修正）；
9. 《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的意见》（国办发[2001]102号）；
10. 《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）；
11. 《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通过修订）；



12. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正）；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院[2017年] 国务院令第691号）；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院[2017年] 国务院令第691号）；

15. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令1994年第29号，2019年第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议修正）；

17. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令2014年第76号修订）。

### （三）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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）；

14. 《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）权属依据

1. 被评估单位提供的资产购买协议、联合开发合作协议、资产置换协议、委



托经营管理合同；

2. 被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

#### （五） 取价依据

1. 企业提供的审计报告；
2. 评估人员对委估对象的勘察工作记录和收集的市场调查资料；
3. 产权持有人提供的有关委估资产情况的其他资料；
4. 同花顺资讯系统提供的相关统计数据。

#### （六） 参考资料及其它

1. 中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
2. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表。

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。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，其中上市公司比较法指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的评估方法；交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、转让及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的评估方法。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。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，合理评估企业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。

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

不适宜采用收益法的理由：企业尚未开展实质性业务，且廊坊市至尚无忧科技发展有限公司管理层无法合理预测未来盈利预测数据并且未来经营状况具有重大不确定性，评估人员经过和企业了解，并做了充分分析后，认为不具备收益法评估的条件，故难以采用收益法对该类型的企业进行评估。

不适宜采用市场法的理由：难以找到足够的与被评估企业经营业务和规模类



似的同行业可比上市公司或可比交易案例，故不适用市场法评估。

## （二）成本法（资产基础法）简介

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。

### 1. 流动资产

列入评估范围内的流动资产包括货币资金。

#### （1）货币资金的评估

货币资金包括银行存款。对于银行存款，评估师核查了企业的会计报表、会计账簿和记账凭证，承担本次审计的会计师对银行账号逐一进行了询证，资产评估师对会计师的函证结果进行了分析并予以采用，以账面值作为评估值。

### 2. 非流动资产

列入评估范围内的非流动资产包括投资性房地产。

#### （1）投资性房地产的评估

龙腾文化大厦 76%建筑面积的“50 年物业经营权”。由于委估的物业经营权可以通过房地产租赁市场独立经营获利，故本次采用收益法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其基本公式为：

$$E = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

E: 评估值

R<sub>i</sub>: 第 i 年的纯收益

r: 折现率

n: 收益年限

北京市通州区加州小镇商业房地产，资产评估师在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查勘后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，考虑评估对象所属区域房地产市场成交活跃，市场化程度高，较易收集相关可比成交实例，可以选取市场比较法作为本次评估的基本方法来求取评估对象的市场价值。综上



分析，本次确定市场比较法进行评估。具体方法如下：

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估不动产的市场价值时，根据替代原则，将待估不动产市场价值与周边区域内较近时期已经发生交易的类似实例进行对照比较，并依据后者已知的交易价格，参照该不动产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估不动产于评估基准日的市场价值。

计算公式为： $PD=PB\times A\times B\times D\times E$

式中：

PD----待估不动产市场价值；

PB---比较案例不动产市场价值；

A----交易情况修正系数；

B----交易日期修正系数；

D----区域因素修正系数；

E----个别因素修正系数。

### 3.流动负债

纳入评估范围的负债为公司拥有的流动负债包括应交税费、其他应付款；对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查并核实会计师询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程

评估人员于 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 7 月 3 日对纳入此次评估范围内的股东全部权益价值进行了评估。评估过程如下：

### （一）接受委托阶段

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，拟定了相应的评估计划。

### （二）前期准备及现场调查阶段





根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员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等状况进行尽职调查。

1. 配合企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属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。

#### 2. 查验和完善被评估单位提供的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况；查验资产评估申报表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，根据掌握的有关资料，检查资产评估申报表有无漏项等，完善评估申报表。

#### 3. 现场实地勘察

评估人员根据不同资产的性质及特点，依据资产评估申报表，采取不同的勘察方法。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关评估目的证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性；实物资产的清查主要为核实资产数量、勘察使用状态。

#### 4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

#### 5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行调查，对权属资料不完善、不清晰的情况，提请企业核实。

### （三）资料收集及评定估算阶段

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括从市场、从委托人、被评估单位以及从政府部门、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必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，合理确定评估方法，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，对各类资产进行估算。

### （四）评估汇总、提交报告阶段



评估人员汇总各个评估对象的评估结果，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明；进行评估结果的分析、撰写评估报告。

资产评估报告、评估技术说明在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质审部审核，再根据质审部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发，最后出具正式报告并提交委托人。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营假设：首先设定被评估企业正处于经营状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于经营状态的资产还将继续使用下去。

### （二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 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。



5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。
6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

### （三）公司经营假设

1. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。
2. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。
3. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。
4. 被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。
5. 依据相关协议，假设经营权涉及的土地使用权到期后，物业拥有方仍会续期。

### （四）其他假设

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，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，通过实地勘察作出的判断。
2. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。
3. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。
4. 评估范围以委托人及被评估企业提供的评估申报为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本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

根据国家有关资产评估的规定，评估人员本着独立、客观、公正的原则及必



要的评估程序，采用资产基础法评估，对廊坊市投资控股集团有限公司拟实施股权收购行为涉及的廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益在2024年6月30日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日，廊坊市至尚无忧科技发展有限公司资产账面价值为20,325.18万元，评估价值为20,475.89万元，增值150.71万元，增值率0.74%；负债账面价值为20,335.68万元，评估价值为20,335.68万元，评估值无增减；净资产账面价值为-10.50万元，评估价值为140.20万元，增值150.71万元，增值率1,434.70%。评估结果见下表：

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%       |
|---------------|-----------|-----------|--------|------------|
|               | A         | B         | C=B-A  | D=C/A×100% |
| 1 流动资产        | 562.81    | 562.81    | 0.00   | 0.00       |
| 2 非流动资产       | 19,762.37 | 19,913.08 | 150.71 | 0.76       |
| 3 其中：可供出售金融资产 | 0.00      | 0.00      | 0.00   |            |
| 4 持有至到期投资     | 0.00      | 0.00      | 0.00   |            |
| 5 长期应收款       | 0.00      | 0.00      | 0.00   |            |
| 6 长期股权投资      | 0.00      | 0.00      | 0.00   |            |
| 7 投资性房地产      | 19,762.37 | 19,913.08 | 150.71 | 0.76       |
| 8 固定资产        | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 9 在建工程        | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 10 工程物资       | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 11 固定资产清理     | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 12 生产性生物资产    | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 13 油气资产       | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 14 无形资产       | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 15 开发支出       | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 16 商誉         | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 17 长期待摊费用     | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 18 其他非流动金融资产  | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 19 递延所得税资产    | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 20 其他非流动资产    | 0.00      | 0.00      | 0.00   | 0.00       |
| 21 资产总计       | 20,325.18 | 20,475.89 | 150.71 | 0.74       |
| 22 流动负债       | 20,335.68 | 20,335.68 | 0.00   | 0.00       |
| 23 非流动负债      | 0.00      | 0.00      | 0.00   |            |
| 24 负债合计       | 20,335.68 | 20,335.68 | 0.00   | 0.00       |
| 25 净资产（所有者权益） | -10.50    | 140.20    | 150.71 | 1,434.70   |

根据以上分析，廊坊市至尚无忧科技发展有限公司股东全部权益的评估值为



140.20 万元（大写人民币壹佰肆拾万零贰仟元整）。

资产评估结论使用有效期一年，即自2024年6月30日至2025年6月29日。

## 十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

1. 评估基准日时，廊坊发展股份有限公司本报告期尚未收到北京银网物业管理有限责任公司支付的回报，评估人员依据廊坊市至尚无忧科技发展有限公司提供的相关合同、协议，结合市场租金水平对经营权价值进行评估。

2. 截至评估基准日，廊坊市至尚无忧科技发展有限公司尚未对其持有的位于北京市通州区加州小镇 15 套商业房地产进行产权名称变更，合计 2,162.78 平方米，本次评估未考虑该事项可能对评估结论的影响。

3. 评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能存在的租赁、抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值产生影响的事项，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对资产价格的影响。

4. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项。在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、损毁、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，则应根据原评估方法对评估价值进行调整。

5. 本评估报告中涉及的有关产权资料、政策文件及相关材料由被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由被评估单位承担相关的法律责任，评估人员执行评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

6. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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，资产评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 需要说明的其他问题



(1) 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。本机构及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

(2) 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、其他事项

本次龙腾文化发展大厦经营权、通州区加州小镇15套商业房地产评估结果中已结合企业实际需要发生的税费情况进行考虑。

## 十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于所载明的评估目的和用途。

2. 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。

3. 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。

4. 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对其评估对象可实现价格的保证。

5. 资产评估结论使用有效期一年，即自2024年6月30日至2025年6月29日。

## 十四、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为 2024 年 7 月 4 日。



(本页为签字页，无正文)

评估机构



江苏富华资产评估有限公司

评估项目负责人

签字资产评估师



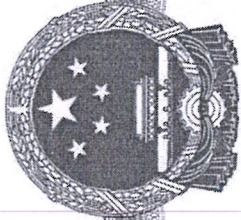
评估报告复核人

签字资产评估师



江苏富华资产评估有限公司

二〇二四年七月四日



# 营业执照

(副本)

编号 3201000000202112090034

统一社会信用代码  
913200006754533587 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 江苏富华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 林力

经营范围

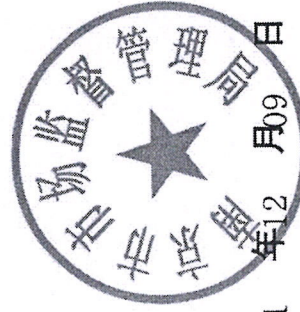
各类单项资产评估、企业整体资产评估、资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 200万元整

成立日期 2008年05月13日

营业期限 2008年05月13日至2028年05月12日

住所 南京市山西路67号A1611室



登记机关

2021



# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕118号

---

## 备案公告

江苏富华资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏富华资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为林力。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

---

江苏省财政厅办公室

2018年3月28日印发

---



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32140020

会员姓名：陈宁

证件号码：620105\*\*\*\*\*7

所在机构：江苏富华资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-18）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

陈宁



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32210127

会员姓名：宋红秀

证件号码：320123\*\*\*\*\*0

所在机构：江苏富华资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-18）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至2025-04-30日止)