

本报告依据中国资产评估准则编制

北京三元食品股份有限公司拟股权转让涉及
的北京三元德宏房地产开发有限公司股东全
部权益价值项目

资产评估报告

天圆开评报字[2025]第 000232 号
(共一册, 第一册)


北京天圆开资产评估有限公司

二〇二五年十月十三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1137020064202500212
合同编号：	TYKHT202501000232
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天圆开评报字[2025]第000232号
报告名称：	北京三元食品股份有限公司拟股权转让涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司股东全部权益价值项目
评估结论：	268,515,111.96元
评估报告日：	2025年10月13日
评估机构名称：	北京天圆开资产评估有限公司
签名人员：	崔立伟（资产评估师） 正式会员 编号：11190115 郭涯鑫（资产评估师） 正式会员 编号：11200197
<div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p>	

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：2025年10月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	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	4
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型	13
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程及情况	21
九、 评估假设	22
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 资产评估报告使用限制说明	26
十三、 资产评估报告日	26
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章页	27
资产评估报告附件	28

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、客观和公正的原则，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专业人员不承担责任。

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专业人员提示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、资产评估专业人员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专业人员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。

北京三元食品股份有限公司拟股权转让
涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

天圆开评报字[2025]第 000232 号

北京三元食品股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对北京三元食品股份有限公司拟转让持有的北京三元德宏房地产开发有限公司股权涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据北京首农食品集团有限公司文件《关于三元食品向南郊农场协议转让所持三元德宏 10%股权的通知》京首农发[2025]217 号，同意北京三元食品股份有限公司将所持有的北京三元德宏房地产开发有限公司 10%股权以非公开协议转让的方式转让给北京市南郊农场有限公司。为此需对经济行为涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司股东全部权益价值评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：北京三元德宏房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：北京三元德宏房地产开发有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债等。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

评估方法：资产基础法，本次评估采用资产基础法评估结果作为评估结论。

评估结论：北京三元德宏房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益价值为 26,851.51 万元，评估减值 2,836.52 万元，减值率 9.55%。

特别事项说明：

1.南郊农场棚户区改造项目，是以北京三元德宏房地产开发有限公司（以下简称“德宏公司”）为实施主体的代建项目，收取 13%的管理费收入。德宏公司根据 2020 年由政府

委托出具的《大兴区南郊农场棚户区改造项目上市成本估算审核报告》审定的成本 18.18 亿作为管理费收入申请的基础，目前已申请了 95%管理费收入，本次评估按照剩余 5%管理费收入考虑评估值。由于本项目尚未结算，如上述事项发生变化，评估值需要同步进行调整。

2.南郊农场棚户区改造项目开发成本账面剩余 60 套住宅，根据 2016 年 10 月 9 日北京市大兴区住房和城乡建设委员会文件出具的《北京市大兴区住房和城乡建设委员会关于办理南郊农场棚改项目政府购买协议相关事宜的请示的回复意见》，区住建委作为未来上述 60 套住宅的回购主体，与德宏公司签署回购协议。截至评估基准日，上述回购协议尚未签署，回购计划尚未执行，回购时间及回购价格均不确定。本次以实际发生并核实后的账面价值作为评估值。

3.三海子郊野公园项目，是以德宏公司为实施主体的代建项目，收取 1.5%的管理费收入。项目于 2015 年已完工，管理费收入于 2016 年已确认，截至评估基准日尚未结算，开发成本账面价值 8,809.94 万元。本次以实际发生并核实后的账面价值作为评估值。

4.兴宏雅苑项目，三馆（咖啡馆、图书馆、健身房）证载权利人为德宏公司，不动产权证号京（2022）大不动产权第 0030971 号。经核实了解，因大兴区商务局未出具允许销售的函，暂无法办理销售证，后期考虑出租。本次对于三馆按照现状可出租状态进行评估。

5.横十三路，纵四路，是以德宏公司为实施主体的代建道路项目。截至评估基准日尚未结算，本次以实际发生并核实后的账面价值作为评估值。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京三元食品股份有限公司拟股权转让涉及的北京三元德宏房地
产开发有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

天圆开评报字[2025]第 000232 号

北京三元食品股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对北京三元食品股份有限公司拟转让持有的北京三元德宏房地产开发有限公司股权涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 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

本次评估的委托人为北京三元食品股份有限公司，被评估单位为北京三元德宏房地产开发有限公司。

(一) 委托人：北京三元食品股份有限公司

名称：北京三元食品股份有限公司

统一社会信用代码：91110000600062547M

法定代表人：袁浩宗

成立日期：1997-03-13

注册资本：150,917.6043 万(元)

类型：股份有限公司(中外合资、上市)

住所：北京市大兴区瀛海瀛昌街 8 号

经营范围：加工乳品、饮料、食品、原材料、保健食品、冷食冷饮；生产乳品机械、食品机械；生产生物工程技术产品（不包括基因产品）；餐饮；自产产品的冷藏运输；销售食品；道路货物运输（不含危险货物）；开发生物工程技术产品（不包括基因产品）；信息咨询；自有房屋出租；物业管理；安装、修理、租赁自有/剩余乳品机械和设备（非融资租赁）；销售自产产品；货物进出口；组织文化艺术交流活动；会议服务；教育咨询；展览会票务代理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；加工乳品、饮料、食品、原材料、保健食品、冷食冷饮；生产乳品机械、食品机械；生产生物工程技术产品（不包括基因产品）；餐饮；自产产品的冷藏运输；销售食品；道路货物运输（不含危

险货物)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。)

(二) 被评估单位:北京三元德宏房地产开发有限公司(以下简称“德宏公司”)

1.企业基本状况

名称:北京三元德宏房地产开发有限公司

统一社会信用代码:91110115783210708B

法定代表人:梁勇

成立日期:2005-11-28

注册资本:20,000 万(元)

类型:其他有限责任公司

住所:北京市北京经济技术开发区(大兴)旧宫镇旧宫西路 15 号

经营范围:许可项目:房地产开发经营。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:物
业管理;非居住房地产租赁;养老服务。(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)(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。)

2.企业历史沿革及股权结构

(1) 被评估单位成立于 2005 年 11 月,北京市南郊农场有限公司(原北京市南郊农
场,以下简称南郊农场)、北京三元置业有限公司(以下简称三元置业)和北京三元食品
股份有限公司(以下简称三元食品)出资组建,注册资本为人民币 1000 万元。

成立时,被评估单位股权结构如下:

序号	股东名称	金额单位:人民币万元	
		注册资本	
		金额	比例
1	北京三元置业有限公司	510	51%
2	北京市南郊农场有限公司	290	29%
3	北京三元食品股份有限公司	200	20%
合计		1000	100%

(2) 2007 年 5 月,企业召开股东会并作出决议,同意北京三元置业有限公司将其
持有公司 51%的股权转让给北京市东风农场有限公司(原北京市东风农工商公司,以下
简称东风农场)。

本次变更后,被评估单位股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	注册资本	
		金额	比例
1	北京市东风农场有限公司	510	51%
2	北京市南郊农场有限公司	290	29%
3	北京三元食品股份有限公司	200	20%
合计		1000	100%

(3) 2010年3月,企业召开股东会并做出决议,同意公司注册资本由原1000万元增加至5000万元,其中南郊农场认缴增资1160万元;东风农场认缴增资2040万元;三元食品认缴增资800万元。

(4) 2010年8月,企业召开股东会并做出决议,同意公司注册资本由原5000万元增加至10000万元,其中南郊农场认缴增资4000万元;东风农场本次不增资;三元食品认缴增资1000万元。

(5) 2013年12月,企业召开股东会并做出决议,同意公司注册资本由原10000万元增加至20000万元,其中南郊农场认缴增资15450万元;东风农场认缴增资2550万元;三元食品认缴增资2000万元。

(6) 2018年12月,三方股东签订《北京三元德宏房地产开发有限公司股权转让协议》,东风农场将持有12.75%的股权转让给南郊农场,转让后,南郊农场持股比例为90%,三元食品持股比例10%。

本次变更完成后,公司股本情况未再发生变动。评估基准日,被评估单位股东和出资情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	注册资本		实收资本	
		金额	比例	金额	比例
1	北京市南郊农场有限公司	18000	90%	18000	90%
2	北京三元食品股份有限公司	2000	10%	2000	10%
合计		20000	100%	20000	100%

3.企业主营业务概况

截至评估基准日,三元德宏公司在手项目共5个,分别是兴宏雅苑共有产权房项目、南郊农场棚户区改造项目、横十三路项目、纵四路项目、三海子郊野公园项目。各项目具体情况如下:

(1) 兴宏雅苑共有产权房项目

该项目位于大兴区黄村镇林校路66号院。

A: 项目情况

项目于2015年上报首农食品集团公司,并于同年5月列入北京市保障房项目计划。2017年5月完成项目地上物腾退拆除,同年9月取得项目规划意见书,11月通过土地储

备中心验收后收储。后三元德宏于2018年1月18日通过招标方式取得该地块的使用权，2018年5月9日取得北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会《关于大兴区黄村镇DX00-0103-1304地块R2二类居住用地项目核准的批复》：同意三元德宏开发建设，建设内容为共有产权住房及配套。该项目为共有产权房项目，其中购房人产权比例为70%，代持机构北京市大兴区保障性住房建设投资有限公司产权比例为30%。

项目于2018年12月开工建设，2021年7月竣工。项目建成住宅360套，可售面积34089.25平方米；底商10套，可售面积1241.6平方米；地下仓库257套；地下车位324个；三馆（咖啡馆、图书馆、健身房）528.94平方米，小型商服28.62平方米。截至评估基准日，住宅销售323套，剩余37套（建筑面积3293.73平方米）；底商销售4套，剩余6套（建筑面积730.73平方米），三馆尚未出租（建筑面积528.94平方米），小型商服28.62平方米尚未出售；车位销售5个，剩余319个；仓储间销售29个，剩余228个（建筑面积2911.82平方米）。

B：账务情况

截至2024年12月31日，该项目开发产品分住宅、底商、仓储、车位账面价值19,584.44万元。

（2）南郊农场棚户区改造项目

该项目位于大兴区旧宫镇德锦路。

A：项目情况

①依据北京市大兴区人民政府《关于授权北京三元德宏房地产公司作为南郊农场棚户区改造项目实施主体的函》京兴政函[2015]226号，德宏公司为南郊农场棚户区改造项目实施主体，承担该项目的资金筹集工作，并全权负责办理项目立项、规划、土地、腾退安置相关手续，组织实施该项目及市政基础设施建设等工作。项目腾退范围为南郊农场下属单位自管公房及非住宅。

②2017年5月15日，以《关于南郊农场棚户区改造项目前期工作的函》京发改(前期)[2017]110号文件，确定南郊农场棚户区改造项目建设单位为北京三元德宏房地产开发有限公司，主要建设内容：腾退和必要的基础设施建设、回迁安置房建设，具体规模以规划管理部门相关意见为准。

③2017年1月25日取得北京市规划和国土资源管理委员会核发的《建设项目规划条件》2017规(大)条整字0002号。

④2018年3月12日，北京市发展和改革委员会以《关于大兴区南郊农场棚户区改

造项目核准的批复》京发改(核)[2018]89号。

⑤2021年6月2日,取得北京市规划和自然资源委员会经济技术开发区分局关于建筑物名称核准证,该项目核准名称为“德宏景苑”。

⑥该项目2018年3月开工,2021年11月竣工验收,目前尚有3户未完成腾退拆迁。该项目建成安置房共计1176套,截至2024年12月31日,已安置交付1113套,滞留户3套,剩余房源60套。1170个地下车位由北京市南郊农场全资的物业公司代为管理。该项目目前未进行最终结算。

B: 账务情况

北京市大兴区财政局于2020年12月21日拨付15亿元,北京经济技术开发区财政审计局分别于2021年12月8日、2021年12月10日、2021年12月27日、2022年1月27日、2022年6月24日、2022年12月13日拨付资金1.08亿元、0.06亿元、4亿元、4.66亿元、0.18亿元、1.73亿元,上述资金合计26.71亿元。截至2024年12月31日,南郊农场棚户区改造项目累计发生开发支出及开发间接费用24.71亿元,拆迁款冲减13.61亿元,安置房结转成本10.07亿元,管理费收入结转成本0.57亿元,期末开发支出余额0.46亿元。

南郊农场棚户区改造项目确认收入和成本有两部分,一是安置房结转收入和成本,二是结转管理费收入和成本。

安置房的收入和成本结转:该项目开发成本和开发间接费用结转开发产品合计10.07亿元,德宏公司分别于2022年3月和12月分两次、合计确认收入10.07亿元、结转成本10.07亿元。

管理费收入和成本的结转:德宏公司依据2017年8月3日北京市大兴区住房和城乡建设委员会出具的《关于印发《大兴区棚户区改造西南股投资利润计提办法(实行)》的通知》,确认管理费收入比例为13%。

2022年1月24日,德宏公司以审定2019年末发生成本18.18亿元为基数、计提比例13%计算,向北京经济技术开发区财政审计局申请管理费收入的70%,即1.65亿元;2022年01月31日,德宏公司又向北京经济技术开发区管理委员会申请上述的管理费收入的25%,即0.6亿元;两次合计申请95%,即2.25亿元,不含税收入2.12亿元,截至2024年12月31日日,德宏公司已累计确认管理费收入2.12亿元。

账面价值情况:截至2024年12月31日,该项目开发成本账面价值4,618.82万元(包含60套剩余房源和1170个地下车位),其他应付款账面价值24,657.24万元,合同

负债账面价值 2,267.67 万元（德宏公司确认安置房收入时，按照 9%无票收入缴纳增值税，没有开具发票。安置房房款来源分为两部分，一部分为收业主房款，另一部分为政府补助，所以计提销项税时应分别冲减其他应付款和合同负债，但德宏公司实际计提销项税时全部冲减的其他应付款，导致合同负债截至 2024 年末账面价值 2,267.67 万元）。

（3）横十三路项目、纵四路项目

A：项目情况

2018 年 12 月 18 日，北京市大兴区发展和改革委员会出具《关于旧宫德茂横十三路新建工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改审（2018）92 号），《关于旧宫德茂纵四路新建工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京大兴发改审（2018）93 号），同意德宏公司实施该工程。该项目 2019 年 5 月开工，2020 年 10 月竣工验收，目前该条路已投入使用，但暂未移交，也未进行结算，德宏公司还需对横十三路进项管理和维护。

B：账务情况

横十三路：

德宏公司累计收到拨款 4,904.3 元，资金来源主要是两部分，一是大兴区发改委主管期间，收到大兴区财政局拨款 76.30 万元，计入预收账款；二是经济技术开发区主管期间，2020 年 11 月 13 日，德宏公司与北京经济技术开发区管委会签订《资金支付协议书》，约定开发区支持资金 5,828 万元，截至 2024 年 12 月 31 日，拨付了资金 4,828 万元，计入其他应付款贷方，尚有 1,000 万元未拨付。

截至 2024 年 12 月 31 日，该项目累计支出 5,255.59 万元，其中，在大兴区发改委主管期间，德宏公司垫付前期费用合计 246.14 万元，全额计入开发成本科目，未冲减预收账款；经济技术开发区主管期间，发生 5,009.45 万元支出，其中 4,828 万元已全额冲减其他应付款，超资金拨付支出 181.45 万元计入开发成本。

截至 2024 年 12 月 31 日，横十三路项目开发成本账面价值 427.59 万元（德宏公司垫付前期费用合计 246.14 万元，超经开区资金拨付支出 181.45 万元）。

纵四路：

德宏公司累计收到拨款 862 万元，资金来源为经济技术开发区财政审计局。

截至 2024 年 12 月 31 日，该项目累计支出 377.80 万元，其中，在大兴区发改委主管期间，德宏公司垫付前期费用合计 9.83 万元，全额计入开发成本科目账面价值；经济技术开发区主管期间，发生支出 367.97 万元，均冲减其他应付款。

截至 2024 年 12 月 31 日，纵四路项目开发成本账面价值 9.83 万元为德宏公司垫付前期费用；其他应付款账面价值 494.03 万元，为经开区审计局拨付结余的资金。

（4）三海子郊野公园项目

A：项目情况

2010 年 6 月 7 日，北京市大兴区人民政府与北京首都农业集团有限公司签署《补充协议》，协议约定：同意确定北京三元德宏房地产开发有限公司(以下称“德宏公司”)作为德茂地区 104 国道东侧住宅用地土地一级开发实施主体；甲方同意向德宏公司支付全部拆迁补偿款 1.5%的管理费收入。2010 年 6 月 21 日，北京大兴三海子郊野公园建设管理委员会出具《关于委托北京三元德宏房地产开发有限公司负责南郊农场范围内三海子郊野公园项目拆迁工作的委托书》：委托德宏公司负责三海子郊野公园项目全部拆迁工作。

项目于 2015 年已完工，截至评估基准日尚未结算。

B：账务情况

2014 年 8 月，德宏公司收到北京南海子投资管理有限公司款项 5 亿元，2015 年 1 月，收到北京南海子投资管理有限公司款项 12.26 亿元，合计 17.26 亿元，全部冲减开发成本已经支付的拆迁补偿款。2015 年 2 月 6 日，德宏公司与北京南海子投资管理有限公司签署《借款协议》，以借款的形式支付德宏公司 3.34 亿元。累计收到款项 20.6 亿元，其中，17.26 亿元冲减开发成本，0.27 亿元确认管理费收入，结余资金 3.08 亿元。2016 年 4 月，德宏公司有其他应付款抵管理费收入 2,673.49 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，三海子郊野公园项目累计发生开发成本及开发间接费用 181,415.00 万元，利息收入冲减 1.62 万元，拆迁款冲减 172,603.45 万元，截至 2024 年末，开发成本及开发间接费用余额 8,809.94 万元。

本项目截至评估基准日，德宏公司“其他应付款”账面价值 9,127.66 万元，（其中“其他应收款”科目列示应收三海子管委会垫资款 21,627.7 万元（借款利息），“其他应付款”科目列示应付南海子投资公司借款 30,755.4 万元）。

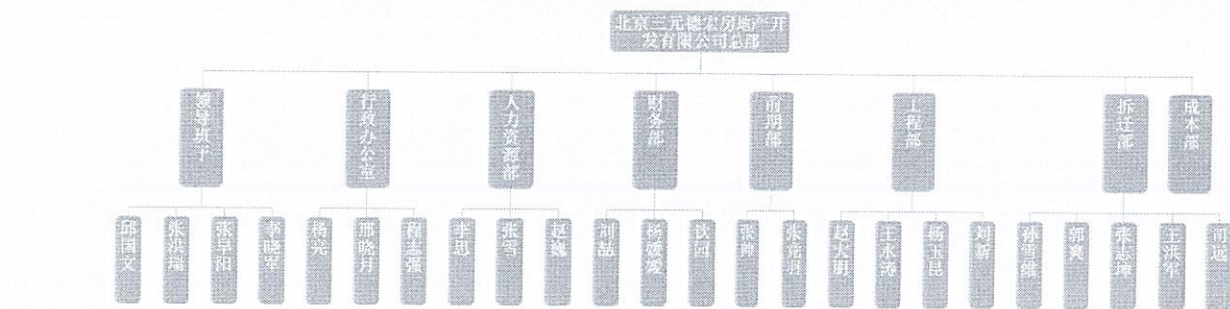
4.企业产权和经营管理结构

（1）企业产权结构

评估基准日，被评估单位无长期股权投资。

（2）经营管理结构

评估基准日，被评估单位组织架构图如下：



5.企业近年资产、财务及经营成果

(1) 资产负债及财务状况

北京三元德宏房地产开发有限公司近年财务状况及经营成果如下表：

资产、财务及经营成果

金额单位：人民币万元			
项目	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31
资产总计	107,778.71	76,700.79	69,776.63
负债总计	77,035.78	47,749.45	40,088.60
所有者权益	30,742.93	28,951.35	29,688.03
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	118,325.01	34,729.48	10,939.42
利润总额	8,982.48	2,352.42	645.78
净利润	7,097.24	1,474.24	736.68

被评估单位 2022 年数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计、2023 年数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计、2024 年及评估基准日数据经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均发表了无保留意见。

(2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(3) 主要税种和税率

被评估单位目前适用的主要税种和税率如下表所示：

税种	计税依据	税率或税额标准
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	9%、6%
城市维护建设税	应缴增值税额	5%
教育费附加	应缴增值税额	3%
地方教育附加	应缴增值税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	1.5 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

(4) 税收优惠政策

截至评估基准日，被评估单位不享有任何税收优惠政策。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 10%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据北京首农食品集团有限公司文件《关于三元食品向南郊农场协议转让所持三元德宏 10%股权的通知》京首农发[2025]217 号，同意北京三元食品股份有限公司将所持有的北京三元德宏房地产开发有限公司 10%股权以非公开协议转让的方式转让给北京市南郊农场有限公司。为此需对经济行为涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司股东全部权益价值评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是北京三元德宏房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是北京三元德宏房地产开发有限公司的全部资产及负债。具体如下：

金额单位：人民币元	
科目名称	账面价值
一、流动资产合计	696,737,484.10
货币资金	3,867,976.44
其他应收款	357,425,590.00
存货	334,506,306.86
其他流动资产	937,610.80
二、非流动资产合计	1,028,807.41
固定资产	105,803.34
使用权资产	923,004.07
三、资产总计	697,766,291.51
四、流动负债合计	400,535,057.10
应付账款	1,624,406.19
预收款项	763,007.67
合同负债	22,676,670.75
应付职工薪酬	688,815.80
应交税费	397,391.20
其他应付款	373,846,688.85
一年内到期的非流动负债	538,076.64
五、非流动负债合计	350,962.55
租赁负债	350,962.55
六、负债总计	400,886,019.65
七、净资产	296,880,271.86

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。评估范围内

的资产、负债账面价值已经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

（一）主要资产情况

列入评估范围的主要资产为流动资产、固定资产、使用权资产等。主要资产的类型及特点如下：

1.流动资产

流动资产为货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产。

列入评估范围的存货包括开发产品和开发成本。开发产品核算兴宏雅苑共有产权房项目。开发成本核算南郊农场棚户区改造项目、横十三路项目、纵四路项目、三海子郊野公园项目。

2.固定资产——机器设备类

列入评估范围的机器设备类资产为车辆、电子设备，主要购建于 2010 年-2024 年，位于北京市大兴区旧宫西路 15 号(东院)，德宏公司办公地点处，评估基准日资产正常使用。

车辆主要为 1 辆别克牌汽车。

电子设备主要为办公用设备，具体包括空调、打印机和电脑等。

3.使用权资产

使用权资产为德宏公司租赁的办公场所，租赁地址为北京市大兴区旧宫西路 15 号(东院)，出租方为北京市南郊农场有限公司，租赁期 2024 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日，年租金 60.00 万元整。

（二）企业申报的无形资产情况

本次评估企业无账面记录未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入本次评估范围的资产中无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估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

(一) 本项目评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

(二) 评估基准日是根据本次评估的特定目的, 综合考虑资产状况及经济行为实施情况, 由委托人确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

北京首农食品集团有限公司文件《关于三元食品向南郊农场协议转让所持三元德宏 10% 股权的通知》京首农发[2025]217 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. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

3. 《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);

4. 《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常务委员会第七次会议修正);

5. 《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);

6. 《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第三次修正);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 691 号令, 2017 年);

8. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布, 根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改);

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2019 年 3 月 2 日《国务

院关于修改部分行政法规的决定》修正);

- 10.《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,2016年);
- 11.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规〔2022〕39号);
- 12.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,国务院令第732号);
- 13.《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕第36号);
- 14.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令);
- 15.《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,2005年);
- 16.《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);
- 17.《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);
- 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.国资委《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
- 20.北京市国资委关于印发《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(京国资发〔2008〕5号);
- 21.北京市国资委市财政局关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见(京国资发〔2017〕10号);
- 22.北京市国资委《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);
- 23.北京市国资委《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);
- 24.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 资产评估准则依据

- 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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

- 6.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 8.《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）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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）；

（四）权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.机动车辆行驶证；
- 3.重要资产购建合同或记账凭证等；
- 4.被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1.《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）；
- 2.《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）；
- 3.《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）；
- 4.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号，自2013年5月1日起施行）；
- 5.评估基准日贷款市场报价利率LPR；
- 6.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考资料

- 1.《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）；
- 2.《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）；
- 3.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

- 4.被评估单位提供的会计报表审计报告等相关财务资料;
- 5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 7.北京天圆开资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和《资产评估执业准则——资产评估方法》的规定,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、成本法(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。

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位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。

(二) 评估方法选择

本次评估选用的评估方法为:资产基础法。评估方法选择理由如下:

采用资产基础法评估理由:本次评估可收集到评估基准日被评估单位各项资产和负债的相关资料,故本次采用资产基础法进行评估。

未采用收益法评估理由:公司在手项目,都处于尾期阶段,无法确定未来项目,故本次未采用收益法进行评估。

未采用市场法评估理由:考虑难以在公开市场中找到与评估对象业务内容可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据,故本次未采用市场法进行评估。

(三) 资产基础法

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,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。具体模型如下:

$$\text{股东全部权益评估值} = \sum \text{各项资产评估值} - \sum \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介如下：

1.货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值作为评估值。

2.其他应收款

依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失确定其他应收款的评估值。

3.存货

列入评估范围的存货为开发产品、开发成本。

(1) 开发产品

截至2024年12月31日，该项目开发产品分住宅、底商、仓储、车位账面价值19,584.44万元。

根据尚未销售房地产特点，本次对于开发产品分别进行评估：

①本次对尚未销售的住宅、商业、库房及车位，以不含税销售收入减去销售费用、部分利润、税金及附加、土增税、企业所得税确定评估单价，再乘以面积并考虑去化周期确认评估值。具体公式为：

$$\text{评估价值} = \text{不含税销售收入} \times \{1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{利润率} \times [\text{所得税率} + (1 - \text{所得税率}) \times 0.5]\}$$

住宅及商业部分不含税销售收入=含税收入-(含税收入-可扣除的土地价款)/1.09*0.09

库房及地下车位部分不含税销售收入=含税收入/1.09*0.09

兴宏雅苑项目增值额未超过扣除项目金额的 20%，免征土地增值税。商业及车位去化周期为 2 年，库房去化周期为 3 年，在去化周期的同时考虑 1%-2%折扣，最终通过折现计算评估价值。

②列入评估范围的图书馆、咖啡馆及健身房无法单独办理产权证，无法对外出售，不适用市场法进行评估，由于所在区域租赁市场活跃，可以获取与租赁相关的收益，适用收益法进行评估。故本次对图书馆、咖啡馆及健身房采用收益法进行评估。

收益法是将估价对象将来的纯收益通过适当的还原利率折算到估价时点，求其之和作为估价对象价格的一种估价方法，其基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

V——待估房地产价值

A_i——未来第 i 年的净收益

r——折现率

n——未来可获得收益的年限

(2) 开发成本

根据开发成本的特点，本次对于开发成本按项目具体情况分别进行评估：

①南郊农场棚户区改造项目

A：该项目建成安置房共计 1176 套，截至 2024 年 12 月 31 日，已安置交付 1113 套，滞留户 3 套，剩余房源 60 套。该项目目前未进行结算。

关于 60 套房和 1170 个车位的账面成本，三元德宏依据下述报告，暂估 60 套房和 1170 个车位的开发成本余额。北京中佳誉会计师事务所于 2020 年出具的《大兴区南郊农场棚户区改造项目上市成本估算审核报告》，预计剩余安置房 60 套，立项中建安成本(住宅)单价 4510 元/平方米。车位按照月租金 200 元测算。

根据查询北京高层住宅的建安成本当前约为 3500-5000 元/平方米(包括建筑工程费、安装工程费)。根据审核报告暂估的本次账面成本基于的单价为 4510 元/平方米(包含精装修)，通过分析，基本符合北京市当前的市场。

南郊农场棚户区改造项目目前车位出租由物业公司管理并收取相应费用，经了解月租金约 300 元(租金+管理费包干)，经过市场调查，附近小区如瀛嘉汇，月租金 300-350 元(租金+管理费包干)(长付短付价格区别)。市场价格与三元德宏预留的未来经营收益相符。

同时本次考虑到涉及该项目的土地权证还未办理、项目结算等事项尚未确定，故本次评估对于 60 套房和 1170 个车位账面价值按审定后的账面确认。

B：南郊农场棚户区改造项目新增管理费收入的评估

2022 年 1 月 24 日，德宏公司以审定 2019 年末发生成本 18.18 亿元为基数、计提比例 13% 计算，向北京经济技术开发区财政审计局申请管理费收入的 70%，即 1.65 亿元；2022 年 01 月 31 日，德宏公司又向北京经济技术开发区管理委员会申请上述的管理费收入的 25%，即 0.6 亿元；两次合计申请 95%，即 2.25 亿元，不含税收入 2.12 亿元，截至

2024 年 12 月 31 日，德宏公司已累计确认管理费收入 2.12 亿元。

根据上述请示，总管理费收入为 2.36 亿元，尚有 5%管理费收入未取得，本次评估以未取得的管理费收入作为评估值。

②横十三路项目、纵四路项目

截至 2024 年 12 月 31 日，横十三路项目开发成本账面价值 427.59 万元（德宏公司垫付前期费用合计 246.14 万元，超经开区资金拨付支出 181.45 万元）。

纵四路项目开发成本账面价值 9.83 万元为德宏公司垫付前期费用。

经核实了解，该项目均为代建项目，故本次评估以核实后的账面价值确认。

③三海子郊野公园项目

本项目截至评估基准日，德宏公司开发成本账面价值 8,809.94 万元。项目相关管理费收入已全部结转，本次评估以核实后的账面价值确认。

4.其他流动资产

其他流动资产企业尚存的受益权利与账面价值相符。其他流动资产以核实后的账面价值作为评估值。

5.固定资产——机器设备类

根据各类机器设备类资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，机器设备类资产选用的评估方法为：成本法、市场法。

（1）成本法

对于正常运转的设备类资产，采用成本法进行评估。成本法计算公式如下：

评估值 = 重置成本 × 成新率

A.重置成本的确定

重置成本 = 电子设备购置价

根据当地市场信息及 IT 网上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等。

B.成新率的确定

本次评估主要依据设备经济使用年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

C.评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

（2）市场法

对于部分使用时间较长的车辆、办公设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。市场法计算公式如下：

比准价格=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数×权益状况因素修正系数

6.使用权资产

租赁资产的初始计量、摊销金额准确合理，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值。使用权资产以核实后的账面价值作为评估值。

7.负债

本次评估的负债为流动负债、非流动负债，流动负债为应付账款、预收款项、合同负债、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；非流动负债为租赁负债。对于负债，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，以核实后的账面价值或被评估单位实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成项目评估组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关具体规定的要求，评估人员通过询问、访谈、函证、复核等方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型和评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1.公开市场

假设公开市场假设，是假定在市场上交易，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。

2.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3.资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

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，企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.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。

3.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4.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。

5.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。

- 6.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。
- 7.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。
- 8.被评估单位提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

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

我们按照法律、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，按照必要的评估程序，采用资产基础法对北京三元德宏房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

评估基准日，北京三元德宏房地产开发有限公司总资产账面价值 69,776.63 万元，评估值 66,940.11 万元，评估减值 2,836.52 万元，减值率 4.07%；总负债账面价值 40,088.60 万元，评估值 40,088.60 万元，无评估值增减；净资产账面价值 29,688.03 万元，评估值 26,851.51 万元，评估减值 2,836.52 万元，减值率 9.55%。各类资产评估情况见下表：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

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	69,673.75	66,836.28	-2,837.47	-4.07
非流动资产	102.88	103.83	0.95	0.93
其中：债权投资	-	-	-	
其他债权投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
其他权益工具投资	-	-	-	
其他非流动金融资产	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	10.58	11.53	0.95	9.01
在建工程	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
使用权资产	92.30	92.30	-	-
无形资产	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	69,776.63	66,940.11	-2,836.52	-4.07

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%
流动负债	40,053.50	40,053.50	-	-
非流动负债	35.10	35.10	-	-
负债总计	40,088.60	40,088.60	-	-
净资产（所有者权益）	29,688.03	26,851.51	-2,836.52	-9.55

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（二）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

截至评估基准日，评估人员未发现被评估单位基准日存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估未发现委托人与被评估单位未提供的其他关键资料。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现被评估单位评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

1.利用专业报告

评估基准日，北京三元德宏房地产开发有限公司财务报表经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2025年6月20日出具了无保留意见的北京三元德宏房地产开发有限公司审计报告（天圆全专审字[2025]000926号），本评估报告利用了上述审计报告结论。

2.引用单项资产评估报告

无

（六）重大期后事项

本次评估未发现被评估单位存在重大期后事项。

（七）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的影响的情况

无

（八）其他需要说明的事项

1.南郊农场棚户区改造项目，是以北京三元德宏房地产开发有限公司（以下简称“德宏公司”）为实施主体的代建项目，收取 13%的管理费收入。德宏公司根据 2020 年由政府委托出具的《大兴区南郊农场棚户区改造项目上市成本估算审核报告》审定的成本 18.18 亿作为管理费收入申请的基础，目前已申请了 95%管理费收入，本次评估按照剩余 5%管理费收入考虑评估值。由于本项目尚未结算，如上述事项发生变化，评估值需要同步进行调整。

2.南郊农场棚户区改造项目开发成本账面剩余 60 套住宅，根据 2016 年 10 月 9 日北京市大兴区住房和城乡建设委员会文件出具的《北京市大兴区住房和城乡建设委员会关于办理南郊农场棚改项目政府购买协议相关事宜的请示的回复意见》，区住建委作为未来上述 60 套住宅的回购主体，与德宏公司签署回购协议。截至评估基准日，上述回购协议尚未签署，回购计划尚未执行，回购时间及回购价格均不确定。本次以实际发生并核实后的账面价值作为评估值。

3.三海子郊野公园项目，是以德宏公司为实施主体的代建项目，收取 1.5%的管理费收入。项目于 2015 年已完工，管理费收入于 2016 年已确认，截至评估基准日尚未结算，开发成本账面价值 8,809.94 万元。本次以实际发生并核实后的账面价值作为评估值。

4.兴宏雅苑项目，三馆（咖啡馆、图书馆、健身房）证载权利人为德宏公司，不动产权证号京（2022）大不动产权第 0030971 号。经核实了解，因大兴区商务局未出具允许销售的函，暂无法办理销售证，后期考虑出租。本次对于三馆按照现状可出租状态进行评估。

5.横十三路，纵四路，是以德宏公司为实施主体的代建道路项目。截至评估基准日尚未结算，本次以实际发生并核实后的账面价值作为评估值。

6.委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

7.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。

评估报告使用人应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 资产评估报告使用范围

(1) 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

(2) 资产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。

(3) 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(4) 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

2. 本评估报告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。

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专业人员不承担责任；

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。

6. 本报告经承办资产评估师签名并加盖评估机构公章，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二五年十月十三日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章页

资产评估机构：北京天圆开资产评估有限公司

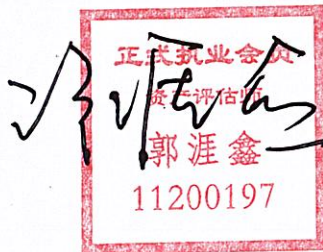


法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年十月十三日

资产评估报告附件

- 1.与评估目的对应的经济行为文件（复印件）
- 2.被评估单位专项审计报告（复印件）
- 3.委托人及被评估单位营业执照（复印件）
- 4.委托人及被评估单位国有企业产权登记表（复印件）
- 5.评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 6.资产评估委托人及被评估单位承诺函
- 7.签字资产评估师承诺函
- 8.北京天圆开资产评估有限公司营业执照副本（复印件）
- 9.北京天圆开资产评估有限公司备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 10.负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）
- 11.资产评估委托合同（复印件）
- 12.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 13.资产评估结果汇总表

北京首农食品集团有限公司文件

京首农发〔2025〕217号

关于三元食品向南郊农场协议转让所持 三元德宏 10% 股权的通知

北京三元食品股份有限公司、北京市南郊农场有限公司：

根据《关于北京三元食品股份有限公司申请采取非公开协议方式转让北京三元德宏房地产开发有限公司股权的请示》（京三元文〔2025〕52号），为推动企业聚焦主责主业，优化内部资源配置，结合企业运营管理实际，经集团公司研究，现将三元德宏股权非公开协议转让事项通知如下：

一、原则同意北京三元食品股份有限公司（以下简称“三元食品”）将所持有的北京三元德宏房地产开发有限公司 10% 股权以非公开协议转让的方式转让给北京市南郊农场有限公司（以下简称“南郊农场”）。

二、此次股权协议转让价格为经集团公司备案的净资产评估值所对应的股权价值。

三、请三元食品与南郊农场严格按照国资管理相关规定，尽快办理上述股权转让事项涉及的产权登记、工商变更等手续。



特此通知。



首农食品集团办公室

2025 年 10 月 10 日印发

北京三元德宏房地产开发有限公司

审 计 报 告

天圆全专审字[2025] 000926 号





天圆全会计师事务所

TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

北京市海淀区车公庄西路甲19号国际传播大厦
5层22、23、24、25号房

Room 22, 23, 24, 25, 5th Floor, International
Communication Building, No. 19, Chegongzhuang West
Road, Haidian District, Beijing, China

电话(Tel): (8610)83914188

传真(Fax): (8610)83915190

邮政编码(Postal Code): 100048

审计报告

天圆全专审字[2025]000926号

北京三元食品股份有限公司:

一、审计意见

因北京三元食品股份有限公司拟转让北京三元德宏房地产开发有限公司(以下简称三元德宏公司)10%股权,委托我们审计了三元德宏公司以2024年12月31日为基准日的财务报表,包括2024年12月31日的资产负债表,2024年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了三元德宏公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于三元德宏公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

三元德宏公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制



财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估三元德宏公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算三元德宏公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督三元德宏公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审



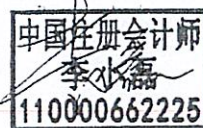
计证据，就可能导致对三元德宏公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致三元德宏公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

2025 年 6 月 20 日



附送1:

资产负债表

2024年12月31日

编制单位:北京三元德泰房地产开发有限公司

金额单位:元

	行次	附注	期末余额	期初余额
流动资产:	1			
货币资金	2	七(一)	3,867,976.44	67,580,778.65
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
衍生金融资产	6			
应收票据	7			
应收账款	8			
应收款项融资	9			
预付款项	10			
应收资金集中管理款	11			
其他应收款	12	七(二)	357,425,590.00	277,022,258.84
其中:应收股利	13			
△买入返售金融资产	14			
存货	15	七(三)	334,506,306.86	419,995,868.89
其中:原材料	16			
库存商品(产成品)	17		195,844,376.62	292,241,016.07
合同资产	18			
△保险合同资产	19			
△分出再保险合同资产	20			
持有待售资产	21			
一年内到期的非流动资产	22			
其他流动资产	23	七(四)	937,610.80	2,264,478.78
流动资产合计	24		696,737,484.10	766,863,385.16
非流动资产:	25			
△发放贷款和垫款	26			
债权投资	27			
其他债权投资	28			
长期应收款	29			
长期股权投资	30			
其他权益工具投资	31			
其他非流动金融资产	32			
投资性房地产	33			
固定资产	34	七(五)	105,803.34	100,343.70
其中:固定资产原价	35		912,160.98	881,108.84
累计折旧	36		806,357.64	780,765.14
固定资产减值准备	37			
在建工程	38			
生产性生物资产	39			
油气资产	40			
使用权资产	41	七(六)	923,004.07	44,219.81
无形资产	42			
开发支出	43			
商誉	44			
长期待摊费用	45			
递延所得税资产	46			
其他非流动资产	47			
其中:特准储备物资	48			
非流动资产合计	49		1,028,807.41	144,563.51
资产总计	50		697,766,291.51	767,007,948.67

法定代表人(签章):



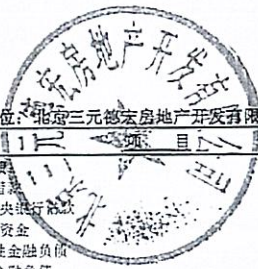
主管会计工作负责人(签章):

李辉

会计机构负责人(签章):

刘洁





资产负债表（续表）

2024年12月31日

编制单位：北京三元德宏房地产开发有限公司

金额单位：元

行次	项目	期末余额	期初余额
74	流动资产：		
75	货币资金		
76	△向中央银行借款		
77	△拆入资金		
78	交易性金融资产		
79	衍生金融负债		
80	应付票据		
81	应付账款	1,624,406.19	8,071,325.50
82	预收款项	763,007.67	763,007.67
83	合同负债	22,676,670.75	61,347,888.31
84	△卖出回购金融资产款		
85	△吸收存款及同业存放		
86	△代理买卖证券款		
87	△代理承销证券款		
88	△预收保费		
89	应付职工薪酬	688,815.80	688,815.80
90	其中：应付工资	608,815.80	608,815.80
91	应付福利费		
92	#其中：职工奖励及福利基金		
93	应交税费	397,391.20	252,163.52
94	其中：应交税金	397,391.20	252,163.52
95	其他应付款	373,846,688.85	406,371,273.50
96	其中：应付股利		3,265,831.16
97	持有待售负债		
98	一年内到期的非流动负债	538,076.64	
99	其他流动负债		
100	流动负债合计	400,535,057.10	477,494,474.30
101	非流动负债：		
102	长期借款		
103	应付债券		
104	其中：优先股		
105	永续债		
106	△保险合同负债		
107	△分出再保险合同负债		
108	租赁负债	350,962.55	
109	长期应付款		
110	长期应付职工薪酬		
111	预计负债		
112	递延收益		
113	递延所得税负债		
114	其他非流动负债		
115	其中：特准储备基金		
116	非流动负债合计	350,962.55	
117	负债合计	400,886,019.65	477,494,474.30
118	所有者权益（或股东权益）：		
119	实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
120	国家资本		
121	国有法人资本	200,000,000.00	200,000,000.00
122	集体资本		
123	民营资本		
124	外商资本		
125	#减：已归还投资		
126	实收资本（或股本）净额	200,000,000.00	200,000,000.00
127	其他权益工具		
128	其中：优先股		
129	永续债		
130	资本公积	18,000,000.00	18,000,000.00
131	减：库存股		
132	其他综合收益		
133	其中：外币报表折算差额		
134	专项储备		
135	盈余公积	11,718,448.13	10,981,768.38
136	其中：法定公积金	11,718,448.13	10,981,768.38
137	任意公积金		
138	#储备基金		
139	#企业发展基金		
140	#利润归还投资		
141	△一般风险准备		
142	未分配利润	67,161,823.73	60,531,705.99
143	归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	296,880,271.86	289,513,474.37
144	*少数股东权益		
145	所有者权益（或股东权益）合计	296,880,271.86	289,513,474.37
146	负债和所有者权益（或股东权益）总计	697,766,291.51	767,007,948.67

法定代表人（签章）：



主管会计工作负责人（签章）：

李辉

会计机构负责人（签章）：

刘喆



附送2:



利润表

2024年度

编制单位: 北京三元房地产开发有限公司

金额单位: 元

项目	行次	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	七(十九)	109,394,176.03	347,294,785.63
其中: 营业收入	2		109,394,176.03	347,294,785.63
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6		102,975,497.36	323,770,797.62
其中: 营业成本	7	七(十九)	92,956,519.17	317,640,189.30
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△保险服务费用	10			
△分出保费的分摊	11			
△减: 摊回保险服务费用	12			
△承保财务损失	13			
△减: 分出再保险财务收益	14			
税金及附加	15	七(二十)	88,329.56	186,972.82
销售费用	16	七(二十一)	3,410,277.88	
管理费用	17	七(二十一)	12,275,896.69	9,825,114.73
研发费用	18			
财务费用	19	七(二十一)	-5,755,525.94	-3,381,479.23
其中: 利息费用	20		45,623.39	576,419.22
利息收入	21		5,808,660.01	4,471,629.18
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22			
其他	23			
加: 其他收益	24			
投资收益(损失以“-”号填列)	25			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	26			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	31	七(二十二)	886.50	246.51
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34		6,419,565.17	23,524,234.52
加: 营业外收入	35	七(二十三)	38,275.27	
其中: 政府补助	36			
减: 营业外支出	37			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38		6,457,840.44	23,524,234.52
减: 所得税费用	39	七(二十四)	-908,957.05	8,781,798.20
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40		7,366,797.49	14,742,436.32
(一) 按所有权归属分类:	41			
归属于母公司所有者的净利润	42		7,366,797.49	14,742,436.32
*少数股东损益	43			
(二) 按经营持续性分类:	44			
持续经营净利润	45		7,366,797.49	14,742,436.32
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49			
1.重新计量设定受益计划变动额	50			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
△5.不能转损益的保险合同金融变动	54			
6.其他	55			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	56			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	57			
2.其他债权投资公允价值变动	58			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
4.其他债权投资信用减值准备	60			
5.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	61			
6.外币财务报表折算差额	62			
△7.可转损益的保险合同金融变动	63			
△8.可转损益的分出再保险合同金融变动	64			
9.其他	65			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	66			
七、综合收益总额	67		7,366,797.49	14,742,436.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	68		7,366,797.49	14,742,436.32
*归属于少数股东的综合收益总额	69			
八、每股收益:	70			
基本每股收益	71			
稀释每股收益	72			

法定代表人(签章):



主管会计工作负责人(签章):

李辉

会计机构负责人(签章):

刘 洁



附送3:

现金流量表

2024年度

编制单位: 北京三元德泰房地产开发有限公司

金额单位: 元

项 目	行次	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2		56,128,844.02	362,088,294.80
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	8			
△收取利息、手续费及佣金的现金	9			
△拆入资金净增加额	10			
△回购业务资金净增加额	11			
△代理买卖证券收到的现金净额	12			
收到的税费返还	13		153,355.04	
收到其他与经营活动有关的现金	14		69,622,638.89	52,852,316.63
经营活动现金流入小计	15		125,904,837.95	414,940,611.43
购买商品、接受劳务支付的现金	16		12,513,334.94	46,191,625.32
△客户贷款及垫款净增加额	17			
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			
△支付签发保险合同赔款的现金	19			
△支付分出再保险合同的现金净额	20			
△保单质押贷款净增加额	21			
△拆出资金净增加额	22			
△支付利息、手续费及佣金的现金	23			
支付给职工及为职工支付的现金	24		7,934,110.63	8,017,414.89
支付的各项税费	25		1,572,695.25	35,711,826.82
支付其他与经营活动有关的现金	26		163,746,541.73	572,296,146.93
经营活动现金流出小计	27		185,766,682.55	662,217,013.96
经营活动产生的现金流量净额	28		-59,861,844.60	-247,276,402.53
二、投资活动产生的现金流量:	29			
收回投资收到的现金	30			
取得投资收益收到的现金	31			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34			
投资活动现金流入小计	35			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36		31,282.00	25,941.59
投资支付的现金	37			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	38			
支付其他与投资活动有关的现金	39			
投资活动现金流出小计	40		31,282.00	25,941.59
投资活动产生的现金流量净额	41		-31,282.00	-25,941.59
三、筹资活动产生的现金流量:	42			
吸收投资收到的现金	43			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	44			
取得借款收到的现金	45			
收到其他与筹资活动有关的现金	46			
筹资活动现金流入小计	47			
偿还债务支付的现金	48			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49		3,265,831.16	29,392,480.47
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	50			
支付其他与筹资活动有关的现金	51		600,000.00	285,714.30
筹资活动现金流出小计	52		3,865,831.16	29,678,194.77
筹资活动产生的现金流量净额	53		-3,865,831.16	-29,678,194.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54			
五、现金及现金等价物净增加额	55		-63,758,957.76	-276,980,538.89
加: 期初现金及现金等价物余额	56		67,573,352.21	344,553,891.10
六、期末现金及现金等价物余额	57		3,814,394.45	67,573,352.21

法定代表人(签章):

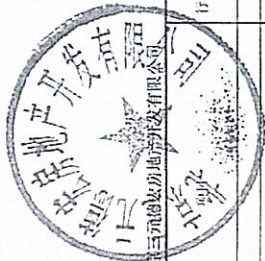


主管会计工作负责人(签章):

会计机构负责人(签章):

刘 洁





附表4：

所有者权益变动表

2024年度

金额单位：元

行次		归属于母公司所有者权益											小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		实收资本（或股本）				资本公积			其他综合收益							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
一、上年年末余额		1	200,000,000.00				18,000,000.00						60,531,705.99	289,513,474.37		289,513,474.37
加：会计政策变更		2														
前期差错更正		3														
其他		4														
二、本年年末余额		5	200,000,000.00				18,000,000.00						60,531,705.99	289,513,474.37		289,513,474.37
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		6											6,630,117.74	7,366,797.49		7,366,797.49
（一）综合收益总额		7											7,366,797.49	7,366,797.49		7,366,797.49
1.所有者投入的普通股		8														
2.其他权益工具持有者投入资本		9														
3.股份支付计入所有者权益的金额		10														
4.其他		11														
（二）专项储备提取和使用		12														
1.提取专项储备		13														
2.使用专项储备		14														
（三）利润分配		15														
1.提取盈余公积		16											-736,679.75	-736,679.75		
其中：法定盈余公积		17											-736,679.75	-736,679.75		
任意盈余公积		18														
2.提取一般风险准备		19														
3.提取专项储备		20														
4.提取一般风险准备		21														
（四）所有者权益内部结转		22														
1.资本公积转增资本（或股本）		23														
2.盈余公积转增资本（或股本）		24														
3.盈余公积弥补亏损		25														
4.其他		26														
（五）所有者权益内部结转		27														
1.资本公积转增资本（或股本）		28														
2.盈余公积转增资本（或股本）		29														
3.盈余公积		30														
4.设定受益计划变动额结转留存收益		31														
5.其他综合收益结转留存收益		32														
6.其他		33	200,000,000.00				18,000,000.00						67,161,923.73	296,880,271.86		296,880,271.86

法定代表人（签字）：

主管会计工作负责人（签字）：

会计机构负责人（签字）：

刘 洁





所有者权益变动表

2024年度

编制单位：杭州开元地产开发有限公司

金额单位：元

行次	上年金额										归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	其他权益工具	其他	盈余公积	专项储备	其他综合收益	盈余公积	专项储备	其他综合收益	资本公积	其他权益工具	其他	盈余公积	专项储备	其他综合收益
1	200,000,000.00	18,000,000.00	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
二、上年年末余额																
三、会计政策变更																
四、前期差错更正																
五、其他																
六、本年年初余额	200,000,000.00	18,000,000.00								9,507,534.75						
七、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）																
（一）综合收益总额																
（二）所有者投入和减少资本																
1.所有者投入的普通股																
2.其他权益工具持有者投入资本																
3.股份支付计入所有者权益的金额																
4.其他																
（三）专项储备提取和使用																
1.提取专项储备																
2.使用专项储备																
（四）利润分配																
1.提取盈余公积																
其中：法定盈余公积																
任意盈余公积																
储备基金																
专项发展基金																
利润留存																
2.提取一般风险准备																
3.提取一般风险准备																
4.其他																
（五）所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积																
4.盈余公积转增资本（或股本）																
5.其他综合收益结转留存收益																
6.其他																
四、本年年末余额	200,000,000.00	18,000,000.00								10,281,768.38				60,531,705.99	289,533,474.37	289,533,474.37

法定代表人（盖章）：

主管会计工作负责人（签字）：

会计机构负责人（签字）：

刘 洁



附送 5:

北京三元德宏房地产开发有限公司

财务报表附注

截止 2024 年 12 月 31 日

(除特别说明, 所有金额均以人民币元表述)

一、企业基本情况

(一) 企业历史沿革

北京三元德宏房地产开发有限公司(简称“本公司”)成立于 2005 年 11 月 28 日, 系由北京市南郊农场有限公司(原北京市南郊农场, 以下简称南郊农场)、北京市东风农场有限公司(原北京市东风农工商公司, 以下简称东风农工商公司)和北京三元食品股份有限公司(以下简称三元食品)出资组建。2018 年 12 月, 三方股东签订《北京三元德宏房地产开发有限公司股权转让协议》, 东风农工商公司将持有本公司 12.75% 的股权转让给南郊农场, 转让后, 南郊农场持股比例为 90%, 三元食品持股比例 10%。

本公司社会统一信用代码: 91110115783210708B; 注册资本 20,000 万元, 其中南郊农场出资 18,000 万元, 三元食品出资 2,000 万元; 法定代表人: 梁勇; 注册地址: 北京市大兴区旧宫镇旧宫西路 15 号。

(二) 企业所属行业及主要经营活动

本公司属房地产开发行业, 经营范围主要包括: 房地产开发; 销售商品房, 物业管理。

(三) 母公司及组织架构

本公司的控股股东为北京市南郊农场有限公司, 最终控制人为北京首农食品集团有限公司。本公司最高权力机构为股东会; 公司设执行董事 1 名, 监事 1 名; 设总经理 1 名, 党支部书记 1 名, 党支部副书记 1 名, 副总经理 3 名; 设人力资源部、前期部、成本部、工程部、财务部、拆迁部、行政办公室等 7 个职能部门。

(四) 营业期限

本公司营业期限自 2005 年 11 月 28 日至 2025 年 11 月 27 日。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 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》及应用指南、解释及其他相关规定, 并基于本附注“四、重要会计政策和会计估计”所述会计政策和会计估计编制。



三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除部分金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，按《企业会计准则》规定计提相应的减值准备。

（四）现金及现金等价物确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（五）金融工具

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，



采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。



(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4. 金融负债的终止确认

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。



5. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

（六）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产和财务担保合同确认损失准备并进行减值会计处理。

1. 预期信用损失的确定方法

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于下列各项目，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：①《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成应收款项或合同资产损失准备，无论该项目是否包含重大融资成分；②应收租赁款。

除上述项目外，对其他项目，本公司按照下列情形计量损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2. 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准



如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

通常逾期超过 90 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- (4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3. 已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

4. 各类金融资产信用损失的确定方法



本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组合，在组合的基础上评估信用风险。

（1）应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为以下组合：

组合 1：银行承兑汇票

组合 2：商业承兑汇票，根据承兑人的信用风险，按照“应收账款”组合进一步细分。

（2）应收账款

本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，以组合为基础参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款组合划分如下：

组合 1：政府机构及相关部门

组合 2：集团合并范围内关联方

组合 3：集团合并范围外关联方

组合 4：其他客户

（3）其他应收款

本公司其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。其他应收款组合划分如下：

组合 1：政府机构及相关部门

组合 2：押金及保证金

组合 3：集团合并范围内关联方

组合 4：集团合并范围外关联方

组合 5：职工相关款项

组合 6：其他

（七）存货

1. 存货的分类

存货主要分为开发产品与开发成本等。



2. 存货取得和发出的计价方法

本公司房地产开发企业存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。开发产品按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。直接用于出售的开发产品，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（八）合同资产和合同负债

1. 合同资产、合同负债的确认方法

在本公司与客户的合同中，本公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，本公司已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款；反之，将本公司已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

2. 合同资产的预期信用损失确定方法

对于合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。当单项合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。合同资产组合划分参照“应收账款”。

（九）固定资产

1. 确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。



本公司固定资产包括运输设备、办公设备，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

2. 折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序 号	类 别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	运输工具	5	5	19
2	电子设备	3-5	5	19-31.67
3	办公设备	5	5	19
4	其他	5	5	19

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十) 借款费用

借款费用包括借款利息及辅助费用等。发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化；当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。



（十一）长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的租入资产改良支出，租入资产装修改造费用和其他长期待摊费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对固定资产、使用权资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（十三）职工薪酬

本公司的职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费



和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与本公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。本公司离职后福利计划为设定提存计划。

本公司的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司建立企业年金，企业年金资金由本公司和个人共同缴纳。公司缴纳部分从本公司的成本中列支，个人缴费部分由本公司在职工工资中代扣代缴。

3. 辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司向职工提供辞退福利的，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。

（十四）收入

本公司的营业收入主要包括房地产开发收入、提供服务收入。

1. 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始时，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。



交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本公司在合同中的履约义务满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1. 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
3. 在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照投入法或产出法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

1. 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本公司已将该商品的实物转移给客户。
4. 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

2. 收入确认具体方法

(1) 商品销售合同

当商品运送至客户且客户已接受该商品时，客户取得商品的控制权，本公司确认收入。对于附有销售退回条款的商品的销售，收入确认以累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额为限。本公司按照预期退还金额确认负债，同时按照预期将退回商品转



让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产。

本公司在与客户签订合同并收到订单但未向客户交付产品之前，将已从客户收取的合同对价金额确认为合同负债。

（2）服务合同

本公司对于在某一时段内履行的履约义务的服务合同，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度，在该时段内按照履约进度确认收入。本公司在资产负债表日，按照合同的交易总价格乘以履约进度扣除已经累计确认的收入后的金额，确认为当期收入。

（3）开发产品销售合同

本公司在进行房地产项目销售时，以该房产项目已达到买卖合同约定的交付条件并向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

（十五）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

本公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

本公司取财政直接拨付的政策性优惠贷款贴息，将对应的贴息冲减相关借款费用。



本公司已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期按照以下规定进行会计处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

（十六）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1. 当期所得税

指企业按照税法规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应交纳给税务部门的所得税金额，即应交所得税。

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（十七）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。



1. 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)，发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债：对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化、续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致等导致租赁期变化；根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁(租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为出租人的租赁业务为经营租赁。经营租赁下，在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(十八) 公允价值计量



公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1. 公允价值计量的资产和负债

本公司本年末采用公允价值计量的资产主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值计量的负债主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2. 估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。本公司使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本公司只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本公司在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3. 会计处理方法

本公司以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本公司采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，详见附注“四、重要会计政策和会计估计”中其他部分相关内容。

五、会计政策、会计估计变更、前期差错更正及其他事项调整的说明
无。

六、税项

主要税种及税率：



税 种	计税依据	税 率
增值税	应税收入	9%、6%
城市维护建设税	应缴增值税额	5%
教育费附加	应缴增值税额	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	实际占用的土地面积	1.5 元/平方米

七、财务报表重要项目说明

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	16.53	66.53
银行存款	3,867,959.91	67,580,712.12
合 计	3,867,976.44	67,580,778.65
其中：存放财务公司款项	3,271,752.44	64,545,007.95
应计利息	53,581.99	7,426.44

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行存款应计利息	53,581.99	7,426.44
合 计	53,581.99	7,426.44

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	357,425,590.00	277,022,258.84
合 计	357,425,590.00	277,022,258.84

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	357,413,600.00		276,126,655.34	
1 至 2 年	2,000.00			
2 至 3 年			201,500.00	201.50
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上	10,000.00	10.00	695,000.00	695.00
合 计	357,425,600.00	10.00	277,023,155.34	896.50

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项



类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	357,425,600.00	100.00	10.00		357,425,590.00
合 计	357,425,600.00	—	10.00	—	357,425,590.00

(续表)

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	277,023,155.34	100.00	896.50		277,022,258.84
合 计	277,023,155.34	—	896.50	—	277,022,258.84

①集团合并范围内关联方组合:

账 龄	期末数			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)
	金额	比例 (%)		
1 年以内 (含 1 年)	357,410,000.00	100.00		
合 计	357,410,000.00	—		—

(续表)

账 龄	期初数			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)
	金额	比例 (%)		
1 年以内 (含 1 年)	276,022,355.34	100.00		
合 计	276,022,355.34	—		—

②押金及保证金组合:

账 龄	期末数			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)
	金额	比例 (%)		
1 年以内 (含 1 年)				
1 至 2 年	2,000.00	16.67		
2 至 3 年				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上	10,000.00	83.33	10.00	0.10
合 计	12,000.00	—	10.00	—

(续表)



账 龄	期初数			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)
	金额	比例 (%)		
1 年以内 (含 1 年)	2,000.00	0.22		
1 至 2 年				
2 至 3 年	201,500.00	22.43	201.50	0.10
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上	695,000.00	77.35	695.00	0.10
合 计	898,500.00	—	896.50	—

③其他组合:

账 龄	期末数			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)
	金额	比例 (%)		
1 年以内 (含 1 年)	3,600.00	100.00		
合 计	3,600.00	—		—

(续表)

账 龄	期初数			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)
	金额	比例 (%)		
1 年以内 (含 1 年)	102,300.00	100.00		
合 计	102,300.00	—		—

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
期初余额	896.50			896.50
期初余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-886.50			-886.50
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	10.00			10.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
北京市南郊农场有限公司	内部往来	357,410,000.00	1年以内	100.00	
航天信亿(北京)科技有限公司	押金	10,000.00	5年以上		
国网北京市电力公司	预付电费	3,600.00	1年以内		
陕西浦思金融网络科技有限公司	押金	2,000.00	1-2年		
合 计	—	357,425,600.00	—	100.00	

(三) 存货

1. 存货分类

项 目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	138,661,930.24		138,661,930.24
其中：开发成本	138,661,930.24		138,661,930.24
库存商品（产成品）	195,844,376.62		195,844,376.62
其中：开发产品	195,844,376.62		195,844,376.62
合 计	334,506,306.86		334,506,306.86

(续表)

项 目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	127,754,852.82		127,754,852.82
其中：开发成本	127,754,852.82		127,754,852.82
库存商品（产成品）	292,241,016.07		292,241,016.07
其中：开发产品	292,241,016.07		292,241,016.07
合 计	419,995,868.89		419,995,868.89

2. 按项目分类

项目名称	期末余额
开发成本:	138,661,930.24
其中：三海子郊野公园（一期）	88,099,410.48
南郊农场棚户区改造项目	46,188,246.25
旧官德茂横十三路	4,275,939.55
旧官德茂纵四路	98,333.96
开发产品:	195,844,376.62
兴宏雅苑共有产权房项目	195,844,376.62
合 计	334,506,306.86

(四) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	924,812.70	2,251,680.68
待认证进项税	12,798.10	12,798.10
合 计	937,610.80	2,264,478.78



(五) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	105,803.34	100,343.70
固定资产清理		
合 计	105,803.34	100,343.70

固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计:	881,108.84	31,052.14		912,160.98
其中: 土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	397,355.39			397,355.39
电子设备	219,881.85	530.09		220,411.94
办公设备	251,011.39	1,238.05		252,249.44
其他	12,860.21	29,284.00		42,144.21
二、累计折旧合计:	780,765.14	25,592.50		806,357.64
其中: 土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	377,487.62			377,487.62
电子设备	165,991.57	14,311.18		180,302.75
办公设备	230,362.87	7,446.90		237,809.77
其他	6,923.08	3,834.42		10,757.50
三、固定资产账面净值合计	100,343.70	—	—	105,803.34
其中: 土地资产		—	—	
房屋及建筑物		—	—	
机器设备		—	—	
运输工具	19,867.77	—	—	19,867.77
电子设备	53,890.28	—	—	40,109.19
办公设备	20,648.52	—	—	14,439.67
其他	5,937.13	—	—	31,386.71
四、减值准备合计				
其中: 土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	100,343.70	—	—	105,803.34
其中: 土地资产		—	—	
房屋及建筑物		—	—	
机器设备		—	—	



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	19,867.77	—	—	19,867.77
电子设备	53,890.28	—	—	40,109.19
办公设备	20,648.52	—	—	14,439.67
其他	5,937.13	—	—	31,386.71

(六) 使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	795,956.64	1,415,840.87		2,211,797.51
其中：土地				
房屋及建筑物	795,956.64	1,415,840.87		2,211,797.51
二、累计折旧合计	751,736.83	537,056.61		1,288,793.44
其中：土地				
房屋及建筑物	751,736.83	537,056.61		1,288,793.44
三、使用权资产账面净值合计	44,219.81	—	—	923,004.07
其中：土地		—	—	
房屋及建筑物	44,219.81	—	—	923,004.07
四、减值准备合计				
其中：土地	—	—	—	—
房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	44,219.81	—	—	923,004.07
其中：土地		—	—	
房屋及建筑物	44,219.81	—	—	923,004.07

(七) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,624,406.19	
1 至 2 年		6,404,032.00
2 至 3 年		1,667,293.50
3 年以上		
合 计	1,624,406.19	8,071,325.50

(八) 预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）		
1 年以上	763,007.67	763,007.67
合 计	763,007.67	763,007.67

账龄超过 1 年的重要预收款项：

债权人单位名称	期末余额	未结转原因
北京市大兴区财政局	763,007.67	代建项目未结算
合 计	763,007.67	—

(九) 合同负债情况



项 目	期末余额	期初余额
南郊农场棚户区改造项目待结转税金	22,676,670.75	61,347,888.31
合 计	22,676,670.75	61,347,888.31

(十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	688,815.80	6,977,710.58	6,977,710.58	688,815.80
二、离职后福利-设定提存计划		1,006,708.90	1,006,708.90	
合 计	688,815.80	7,984,419.48	7,984,419.48	688,815.80

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	608,815.80	5,628,630.23	5,628,630.23	608,815.80
二、职工福利费		222,788.35	222,788.35	
三、社会保险费	80,000.00	486,465.19	486,465.19	80,000.00
其中：医疗保险费及生育保险费	80,000.00	468,877.48	468,877.48	80,000.00
工伤保险费		17,587.71	17,587.71	
四、住房公积金		531,120.00	531,120.00	
五、工会经费和职工教育经费		108,706.81	108,706.81	
合 计	688,815.80	6,977,710.58	6,977,710.58	688,815.80

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		700,663.44	700,663.44	
二、失业保险费		21,807.40	21,807.40	
三、企业年金缴费		284,238.06	284,238.06	
合 计		1,006,708.90	1,006,708.90	

(十一) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	109,452.84	208,742.41
企业所得税	194,195.90	
个人所得税	93,742.46	43,421.11
合 计	397,391.20	252,163.52

(十二) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		3,265,831.16
其他应付款	373,846,688.85	403,105,442.34
合 计	373,846,688.85	406,371,273.50



1. 应付股利情况

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利		3,265,831.16
合 计		3,265,831.16

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
待付拆迁补偿款、土地补偿款	6,105,522.52	8,070,018.65
房地产企业代收款项	11,834,423.60	10,893,051.56
押金及保证金	12,952,542.85	18,186,921.87
职工相关款项	16,000.00	344,734.50
党组织工作经费	10,500.00	10,500.00
政府相关款项	342,789,319.46	365,387,485.14
其他	138,380.42	212,730.62
合 计	373,846,688.85	403,105,442.34

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款/政府相关款项明细

债权人单位名称	期末金额	未偿还原因
北京经济技术开发区财政审计局	246,572,357.04	南郊农场棚户区改造项目未结算专项资金
北京南海子投资管理有限公司	91,276,636.51	三海子郊野公园（一期）项目未结算专项资金
北京经济技术开发区管理委员会	4,940,325.91	旧官德茂纵四路代建项目未结算专项资金
合 计	342,789,319.46	—

(十三) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的租赁负债	538,076.64	
合 计	538,076.64	

(十四) 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,142,857.16	
减：未确认的融资费用	253,817.97	
重分类至一年内到期的非流动负债	538,076.64	
租赁负债净额	350,962.55	

(十五) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加
	投资金额	所占比例 (%)	
合 计	200,000,000.00	100.00	
北京市南郊农场有限公司	180,000,000.00	90.00	
北京三元食品股份有限公司	20,000,000.00	10.00	

(续表)



投资者名称	本期减少	期末余额	
		投资金额	所占比例(%)
合 计		200,000,000.00	100.00
北京市南郊农场有限公司		180,000,000.00	90.00
北京三元食品股份有限公司		20,000,000.00	10.00

(十六) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本(股本)溢价	18,000,000.00			18,000,000.00
合 计	18,000,000.00			18,000,000.00

(十七) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	10,981,768.38	736,679.75		11,718,448.13
合 计	10,981,768.38	736,679.75		11,718,448.13

(十八) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
上年年末余额	60,531,705.99	79,921,824.93
期初调整金额		
本期期初余额	60,531,705.99	79,921,824.93
本期增加额	7,366,797.49	14,742,436.32
其中：本期净利润转入	7,366,797.49	14,742,436.32
本期减少额	736,679.75	34,132,555.26
其中：本期提取盈余公积数	736,679.75	1,474,243.63
本期分配现金股利数		32,658,311.63
本期期末余额	67,161,823.73	60,531,705.99

(十九) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	109,013,882.68	92,956,519.17	345,371,590.23	317,205,122.48
房地产销售收入	89,202,561.93	92,414,318.18	308,579,137.40	317,040,028.14
棚改项目管理服务收入	19,811,320.75	542,200.99	36,792,452.83	165,094.34
2. 其他业务小计	380,293.35		1,923,195.40	435,066.82
其他收入	380,293.35		1,923,195.40	435,066.82
合 计	109,394,176.03	92,956,519.17	347,294,785.63	317,640,189.30

(二十) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市建设维护税	3,996.40	
土地使用税	19,670.78	14,395.56
教育费附加	3,996.40	



项目	本期发生额	上期发生额
车船使用税	1,600.00	1,600.00
印花税	59,065.98	170,977.26
合 计	88,329.56	186,972.82

(二十一) 销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	681,916.47	
销售服务费	2,115,901.65	
其他	612,459.76	
合 计	3,410,277.88	

2. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,978,503.88	8,197,404.89
折旧费	562,649.11	296,369.20
修理费	848,632.40	449,058.32
业务招待费	893.00	
差旅费	2,725.17	
办公费	310,011.48	237,031.41
聘请中介机构费	422,641.51	250,483.02
咨询费	792,079.20	136,792.46
其他	1,357,760.94	257,975.43
合 计	12,275,896.69	9,825,114.73

3. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用支出	45,623.39	576,419.22
减：利息收入	5,808,660.01	4,471,629.18
手续费支出	7,510.68	13,730.73
合 计	-5,755,525.94	-3,881,479.23

(二十二) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	886.50	246.51
合 计	886.50	246.51

(二十三) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经营性损益的金额
罚款、违约金、滞纳金、赔偿金收入	38,275.27		38,275.27



项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经营性损益的金额
合 计	38,275.27		38,275.27

(二十四) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-908,957.05	8,781,798.20
递延所得税调整		
合 计	-908,957.05	8,781,798.20

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	6,457,840.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,614,460.11
调整以前期间所得税的影响	-2,523,417.16
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,603.80
资产减值准备转销或转回的影响	221.63
其他	-3,825.43
所得税费用	-908,957.05

(二十五) 租赁

承租人信息披露：

项 目	金 额
租赁负债的利息费用	45,623.39
与租赁相关的总现金流出	600,000.00

(二十六) 现金流量表

1. 净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	7,366,797.49	14,742,436.32
加：资产减值损失		
信用减值损失	-886.50	-246.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,592.50	31,050.34
使用权资产折旧	537,056.61	265,318.86
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		



北京三元德宏房地产开发有限公司财务报表附注

补充资料	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	45,623.39	576,419.22
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	85,489,562.03	296,789,016.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-79,121,732.23	-264,942,900.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-74,203,857.89	-294,737,496.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-59,861,844.60	-247,276,402.53
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	3,814,394.45	67,573,352.21
减：现金的期初余额	67,573,352.21	344,553,891.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-63,758,957.76	-276,980,538.89

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末金额	期初金额
一、现金	3,814,394.45	67,573,352.21
其中：库存现金	16.53	66.53
可随时用于支付的银行存款	3,814,377.92	67,573,285.68
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	3,814,394.45	67,573,352.21

（二十七）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	53,581.99	银行存款应计利息

八、或有事项

无。

九、资产负债表日后事项



无。

十、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京市南郊农场有限公司	北京市大兴区旧宫镇旧宫西路15号	农业	128,511,317.32	90.00	90.00

本公司的最终控制方为北京首农食品集团有限公司。

2. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	北京市广达源科技发展有限公司
	北京南郊农业生产经营管理有限公司
	北京枫叶园林绿化有限公司

（二）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
		金额 (万元)	占同类交易金额的比例(%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例(%)
北京市南郊农场有限公司	咨询服务			0.28	100.00
北京市南郊农场有限公司	管理服务			129.25	67.30
北京三元石油有限公司	房屋租赁	0.28	100.00		

2. 关联方应收应付款项

（1）应收项目：

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京首农食品集团有限公司			442,355.34	
其他应收款	北京市南郊农场有限公司	357,410,000.00		275,580,000.00	

（2）应付项目：

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
租赁负债	北京市南郊农场有限公司	350,962.55	
一年内到期的非流动负债	北京市南郊农场有限公司	538,076.64	

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容



无。

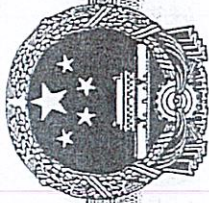
十二、财务报表的批准

本财务报告于 2025 年 6 月 20 日由本公司总经理办公会批准报出。

企业名称（章）：北京三元德宏房地产开发有限公司

日期：2025 年 6 月 20 日





营业执照

(副本)(3-3)

统一社会信用代码

911101080896649376



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称	天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）	出资额	930 万元
类型	特殊普通合伙企业	成立日期	2013 年 12 月 30 日
执行事务合伙人	魏强	主要经营场所	北京市海淀区车公庄西路甲 19 号国际传 播大厦 5 层 22、23、24、25 号房
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资 报告；办理企业合并、分立、收购事宜中低值业务，出具有关 关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账；会计咨询、 税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。 （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。）		



登记机关

2024 年 12 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0020095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:北京市财政局
2023年11月6日
中华人民共和国财政部制



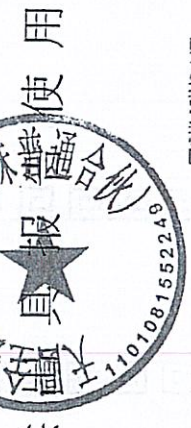
会计师事务所
执业证书

名称: 天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 魏强

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区车公庄西路甲19号国际传播大厦5层22、23、24、25号房



组织形式: 特殊普通合伙

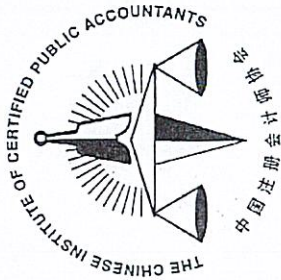
执业证书编号: 11000374

批准执业文号: 京财会许可(2013) 6085号

批准执业日期: 2013年12月12日



仅供使用



姓名	李小磊
Sex	男
Date of birth	1976年01月28日
Working unit	北京民晋会计师事务所
Identity card No.	340322760128001



年度
Annual

本证
This
this ren.



有效一年
er year after



姓名: 李小磊
证书编号: 110000662225

李小磊
y /y 2 /m 6 /d

年度
Annual

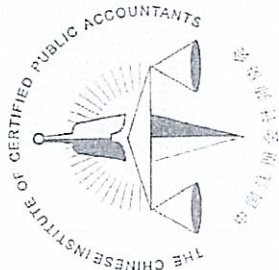
本证书
This certifi.
this renewal.



效一年
er year after

2012.2.10.

年 月 日
/y /m /d



姓名 Full name 刘小琴
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1986-10-17
 工作单位 Working unit 北京中恒信会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 51092119861017360X



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名：刘小琴
证书编号：110005060029



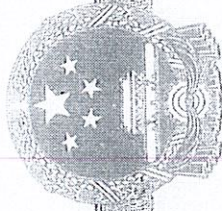
刘小琴

年 y 月 m 日 d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 y 月 m 日 d



统一社会信用代码

91110000600062547M

营业执照

(副本)



扫描二维码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京三元食品股份有限公司

类型 股份有限公司（港澳台投资、上市）

法定代表人 袁浩宗

经营范围

加工乳品、饮料、食品、原材料、保健食品、冷食冷饮；生产乳品机械、食品机械；生产生物工程产品（不含基因产品）；餐饮服务；自产产品的冷藏运输；销售食品；道路货物运输（不含危险货物）；开发生物工程产品（不含基因产品）；信息咨询；自有房屋出租；物业管理；安装、修理、租赁自有/剩余乳品机械和设备（非融资租赁）；销售自产产品；货物进出口；组织文化艺术交流活动；会议服务；教育咨询；展览会票务代理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；加工乳品、食品、原材料、保健食品、冷食冷饮；生产乳品机械、食品机械；生产生物工程产品（不含基因产品）；餐饮服务；自产产品的冷藏运输；销售食品；道路货物运输（不含危险货物）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。）

注册资本 人民币元 150917.6043 万元

成立日期 1997 年 03 月 13 日

住所 北京市大兴区瀛海源昌街 8 号

此证件仅供
使用，有效期
一年



登记机关

2024 年 10 月 29 日

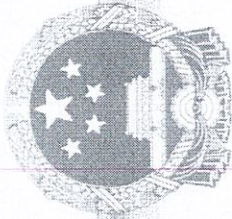
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91110115783210708B



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京三元德宏房地产开发有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 梁勇

经营范围

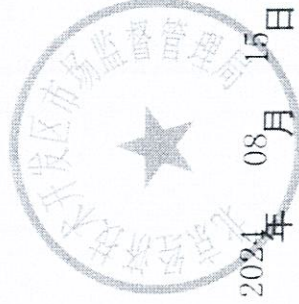
许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；养老服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 20000 万元

成立日期 2005 年 11 月 28 日

住所 北京市北京经济技术开发区(大兴)旧宫镇
旧宫西路 15 号

登记机关



2024 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

编号:6000625472024120500126

企业产权登记表

企业名称	北京三元食品股份有限公司			
国家出资企业	北京首农食品集团有限公司	企业级次	2	
注册地点	北京市-大兴区	注册日期	1997-03-13	
注册资本(万元)	150,917.604300	组织形式	股份有限公司	
序号	出资人名称	实缴资本(万元)	认缴资本(万元)	股权比例(%)
1	北京首农食品集团有限公司	53,590.893500	53,590.893500	35.51
2	社会公众股	40,256.692900	40,256.692900	26.6746
3	Beijing Enterprises (Dairy) Limited(北京企业（食品）有限公司)	28,314.284900	28,314.284900	18.7614
4	上海平闰投资管理有限公司	21,927.715100	21,927.715100	14.5296
5	上海复星创泓股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,666.156200	5,666.156200	3.7545
6	限制性股票激励对象	1,161.861700	1,161.861700	0.7699
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		150,917.604300	150,917.604300	100

(专用章)

产权登记时间: 2024-12-05

打印时间: 2024-12-09

备注:

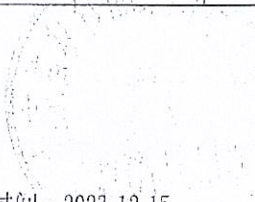
1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方面的责任



企业产权登记表

企业名称	北京三元德宏房地产开发有限公司			
国家出资企业	北京首农食品集团有限公司	企业级次	3	
注册地点	北京市-大兴区	注册日期	2005-11-28	
注册资本(万元)	20,000	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本(万元)	认缴资本(万元)	股权比例(%)
1	北京市南郊农场有限公司	18,000	18,000	90.0
2	北京三元食品股份有限公司	2,000	2,000	10.0
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		20,000	20,000	100

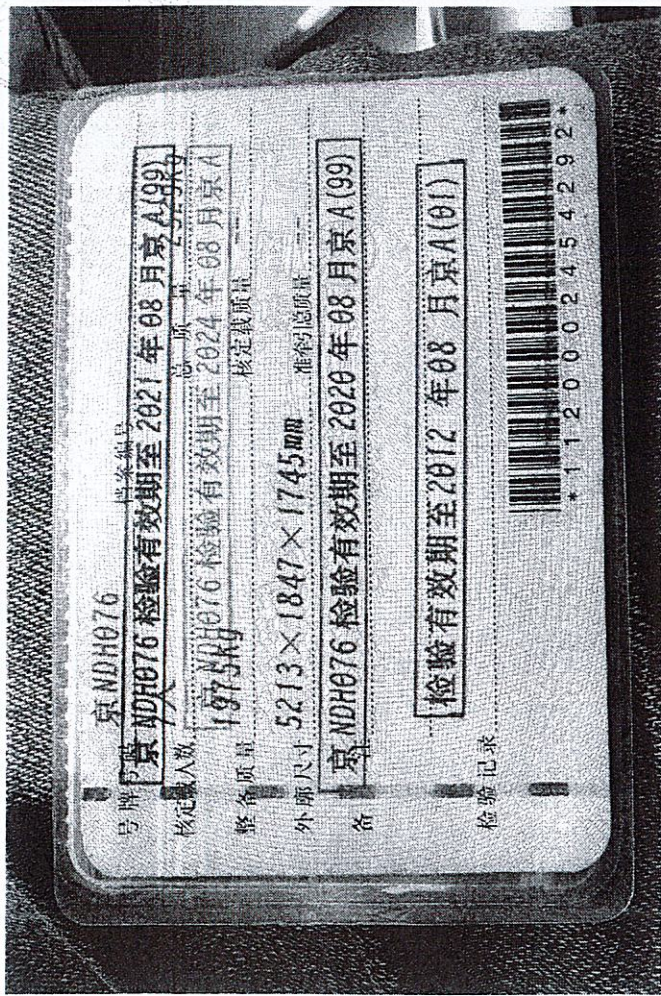
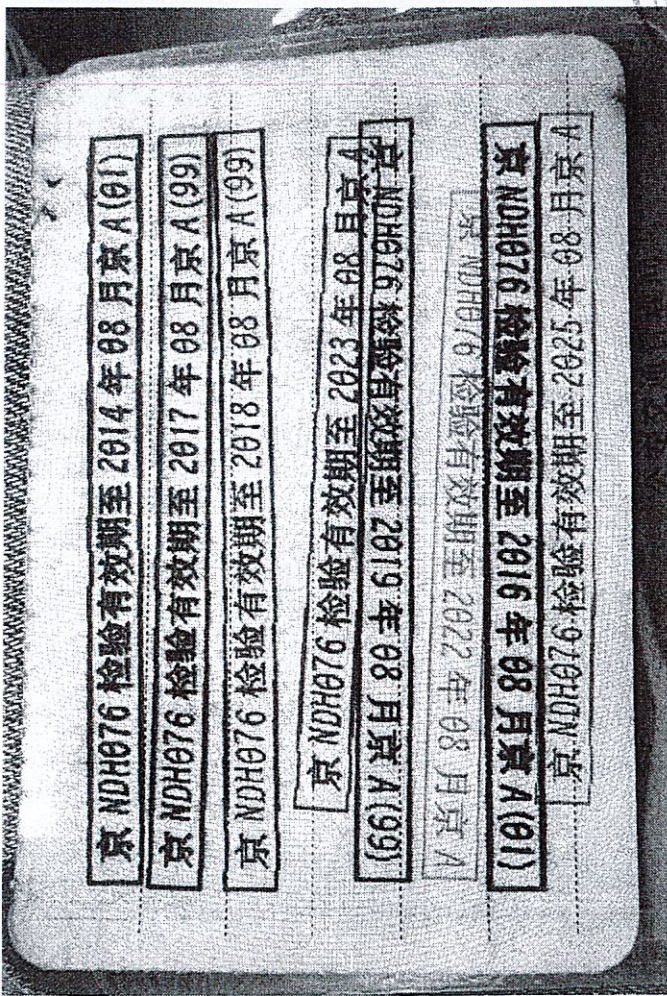
(专用章)



产权登记时间: 2023-12-15

打印时间: 2025-06-27

备注:
1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方面的责任





中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记机关(章)

2022 年 08 月 11 日

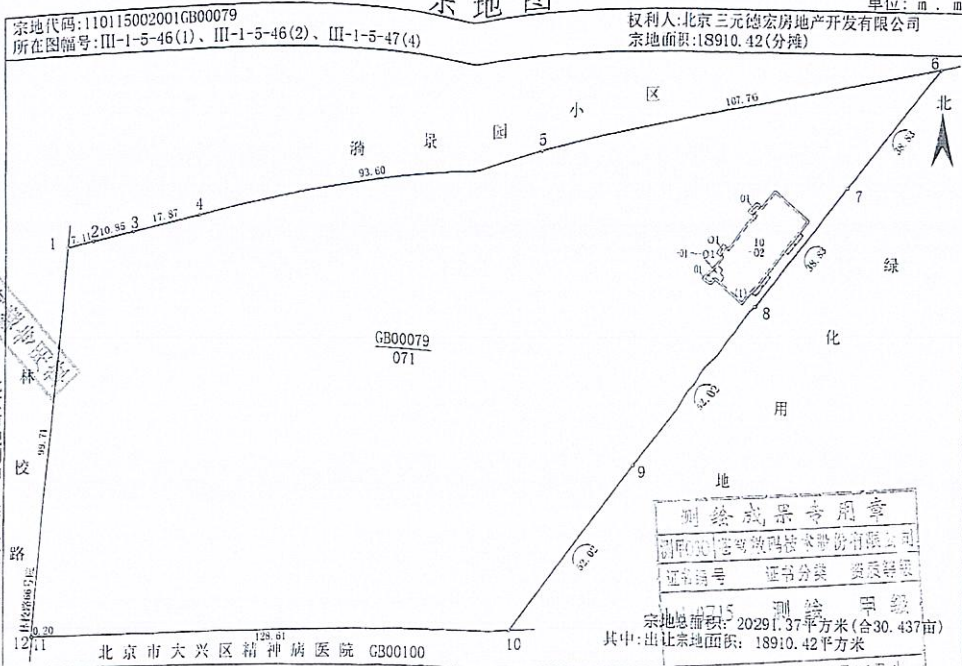
中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 11004088005

权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院1号楼1层二单元101等[65]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00010026]等[65]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/共有产权住房
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储、住宅、商业 / 住宅、丙类库房、汽车库用房
面积	共有宗地面积 18910.42平方米/房屋建筑面积 4205.45平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2018-03-09 起2068-03-08 止 住宅: 2018-03-09 起2068-03-08 止
权利其他状况	详见附表

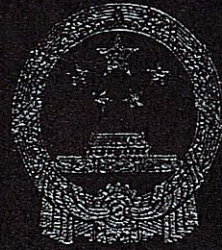
该宗地土地使用权面积为分摊面积。该宗为共用宗, 根据出让合同附件补充协议, 第二十九条, 本次出让宗地居住建筑规模全部用于建设“共有产权房”。《不动产权证书》: 京(2022)大不动产第0024266号收回。面积正在核减中。

宗地图

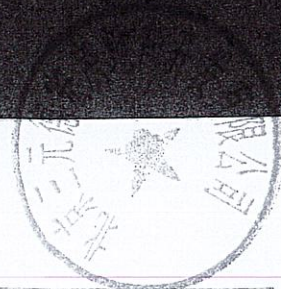
单位: m, m²

2022年07月解析法测绘界址点
绘图日期: 2022年07月19日
审核日期: 2022年07月19日

比例尺 1:1000



中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记机关

2022年08月11日

登记机构 (章)

2022年08月11日



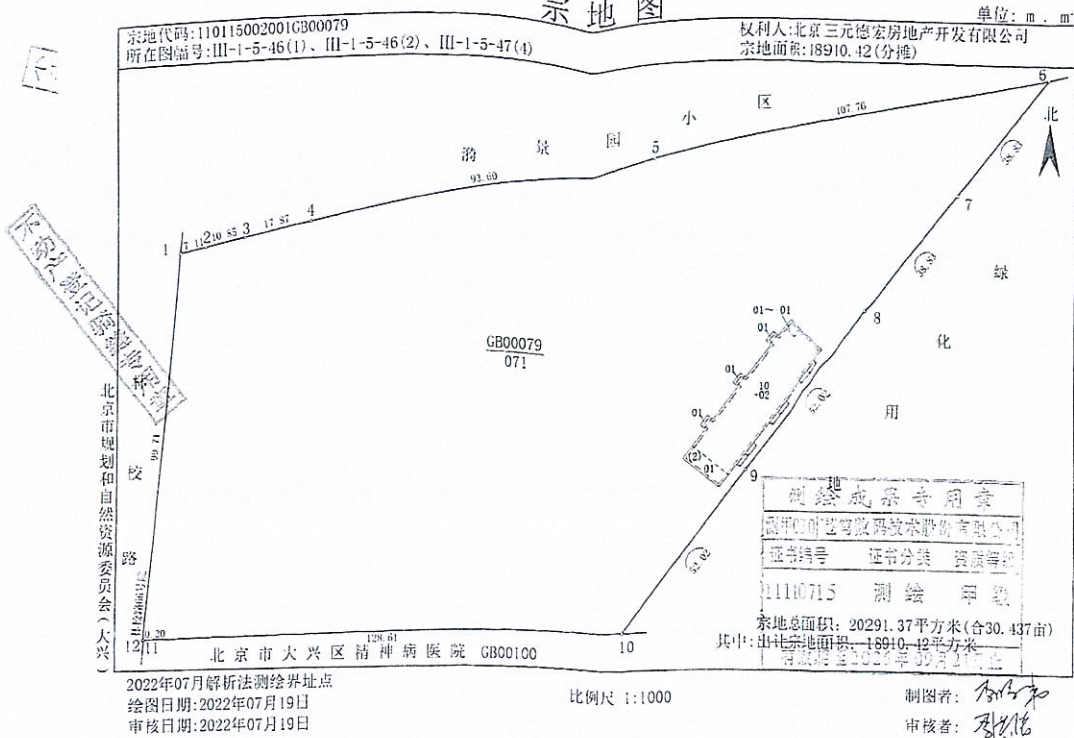
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11004088002

权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院2号楼7层三单元701等[86]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00020066]等[86]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/共有产权住房
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储、住宅、商业 / 住宅、丙类库房、汽车库用房
面积	共有宗地面积 18910.42平方米/房屋建筑面积 5823.22平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2018-03-09 起 2068-03-08 止 房屋所有权：2018-03-09 起 2088-03-08 止
权利其他状况	详见附表

该宗地土地使用权面积为分摊面积。该宗为共用宗，根据出让合同附件补充协议，第二十九条，本次出让宗地居住建筑规模全部用于建设“共有产权房”。（不动产权证书）：京(2022)大不动产第0024266号收回，面积正在核减中。

宗地图





中华人民共和国 不动产权证书



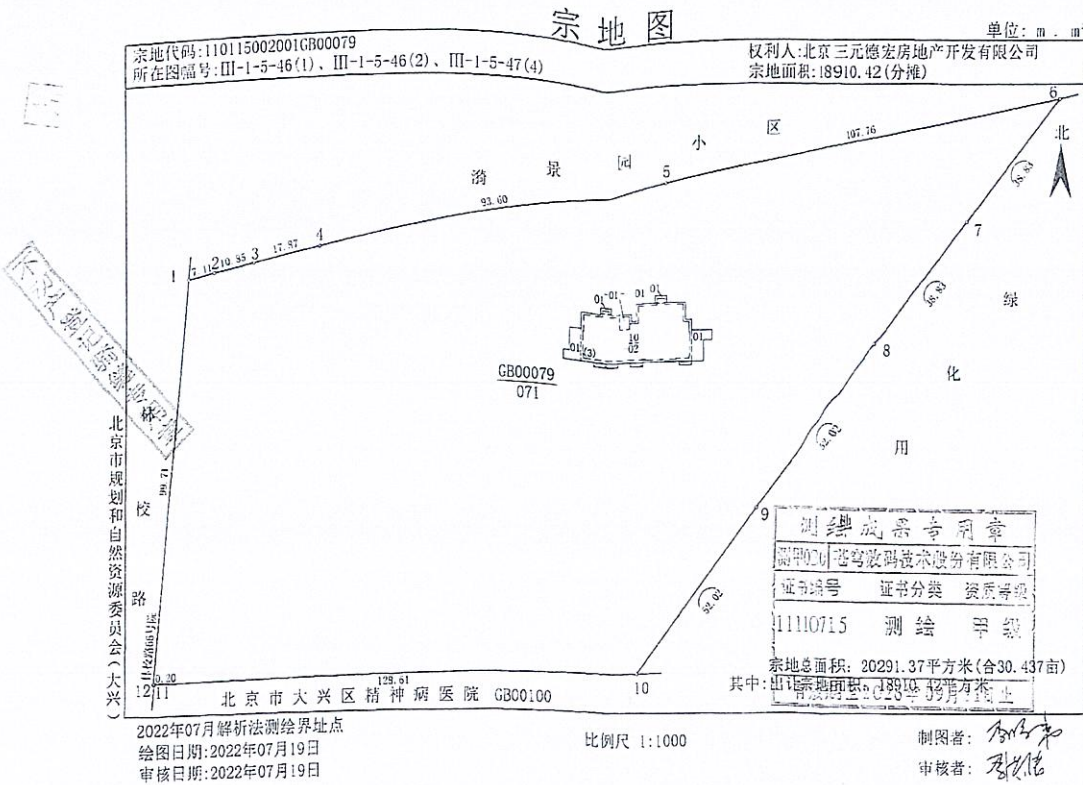
根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

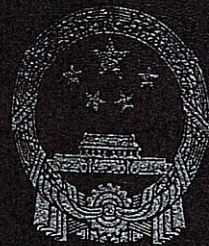
登记机构 (章)
2022 年 08 月 12 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号NQ 11004088004

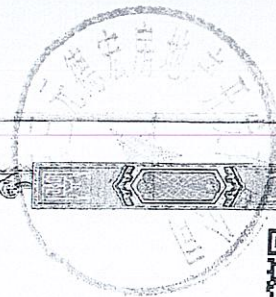
权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院3号楼1层二单元101等[61]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00030025]等[61]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/共有产权住房
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储、住宅、商业 / 住宅、丙类库房、汽车库用房
面积	共有宗地面积 18910.42平方米/房屋建筑面积 4763.65平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2018-03-09 起 2088-03-08 止 住宅用房、丙类库房、汽车库：2018-03-09 起 2068-03-08 止
权利其他状况	详见附表

该宗地土地使用面积为分摊面积。该宗为共用宗，根据出让合同附件补充协议，第二十九条，本次出让宗地居住建筑规模全部用于建设“共有产权房”。面积正在核减中。《不动产权证书》：京(2022)大不动产权第0024266号收宣。





中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



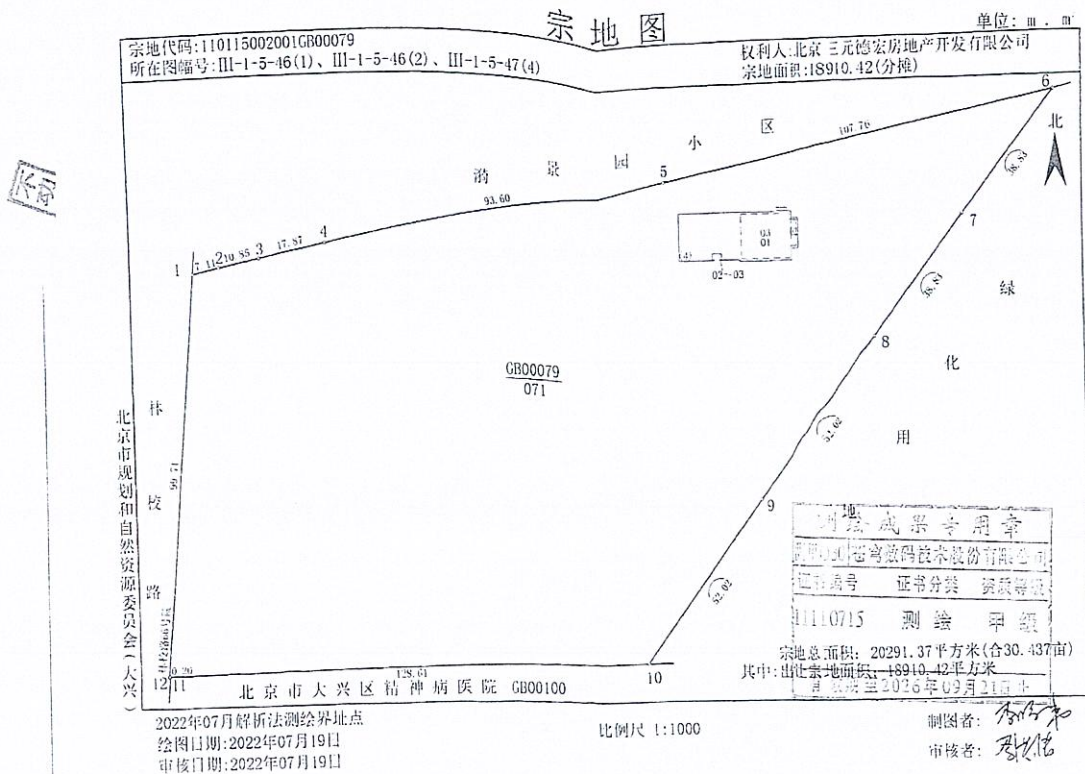
中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 11003762703

京 (2022) 大 不动产第 0030971 号

附 记

权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院4号楼1层102等[4]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00040002]等[4]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储,住宅,商业/健身房,小型商业(便利店,公共服务设施),图书馆,咖啡馆
面积	共有宗地面积 18910.42平方米/房屋建筑面积 557.56平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2018-03-09 起2058-03-08 止
权利其他状况	详见附表

该宗地土地使用权面积为分摊面积。该宗地为共用宗,《不动产权证书》:京(2022)大不动产第0024266号收回。





中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记机构 (章)

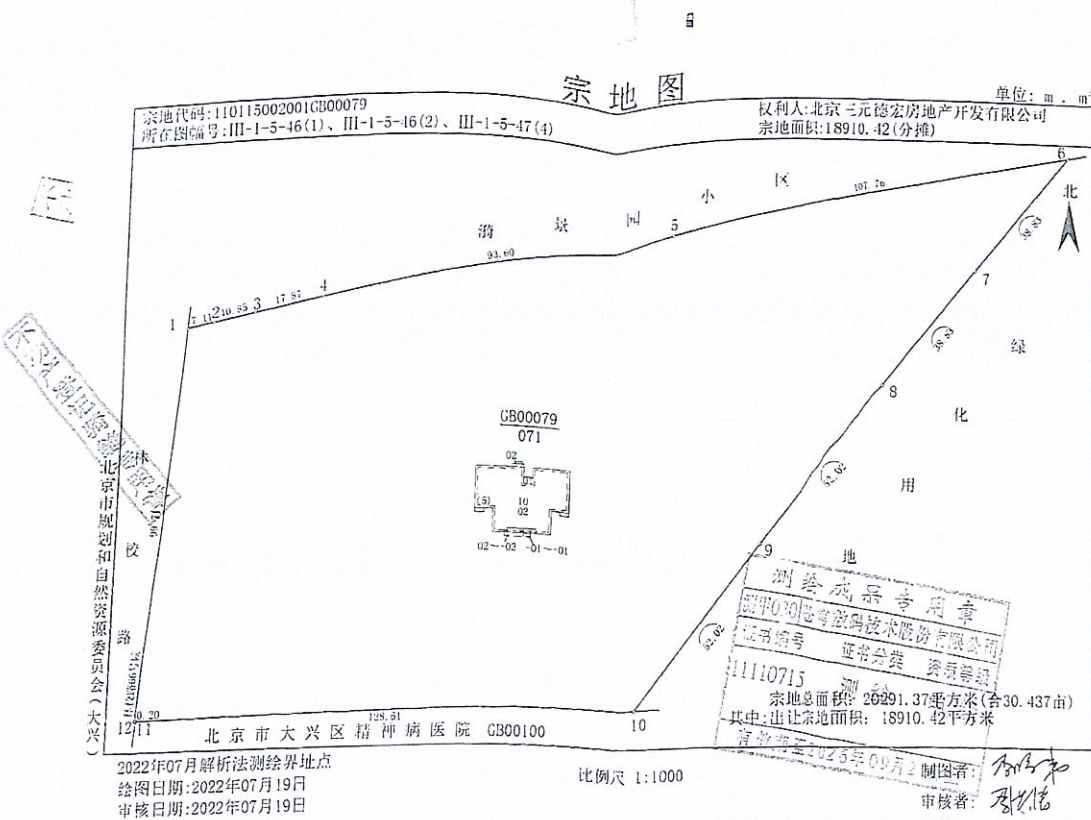
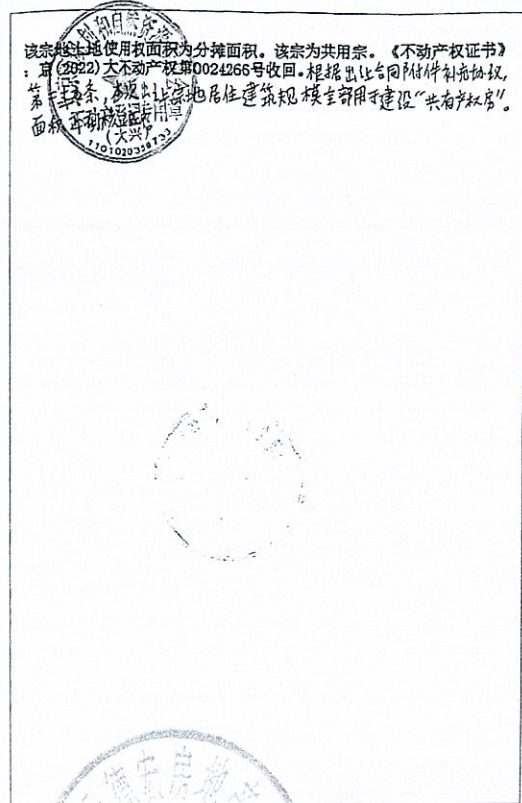
2022 年 08 月 12 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 11004088003

权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院5号楼1层B117等[88]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00050041]等[88]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/共有产权住房
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储,住宅,商业/住宅,丙类库房
面积	共有宗地面积 18910.42平方米/房屋建筑面积 4210.31平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2019-03-09 起 2088-03-08 止 房屋所有权: 2018-03-09 起 2068-03-08 止
权利其他状况	详见附表





中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



登记机构

2022 年 08 月 18 日

中华人民共和国自然资源部监制

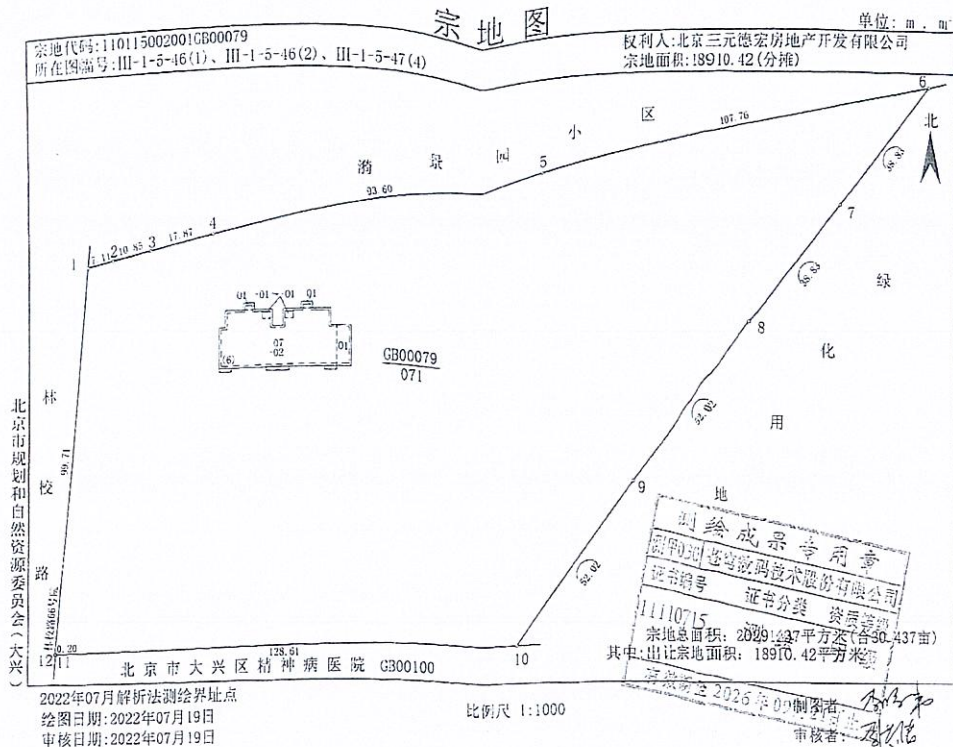
编号 NO 11004088588

权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院6号楼1层二单元101等[57]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00060031]等[57]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/共有产权住房
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储、住宅、商业 / 住宅、丙类库房
面积	共有宗地面积 18910.42平方米/房屋建筑面积 3743.02平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2018-03-09 起2068-03-08 止 住宅：2018-03-09 起2088-03-08 止 (大兴)
权利其他状况	详见附表

该宗地土地使用权面积为分摊面积。该宗为共用宗，根据出让合同附件补充协议，第二十九条，本次出让宗地居住建筑规模全部用于建设“共有产权房”。面积正在核减中。《不动产权证书》：京(2022)大不动产权第0024266号收讫。

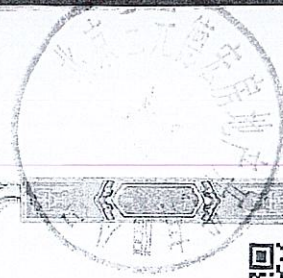
附 图 页

宗 地 图

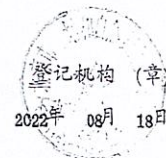




中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



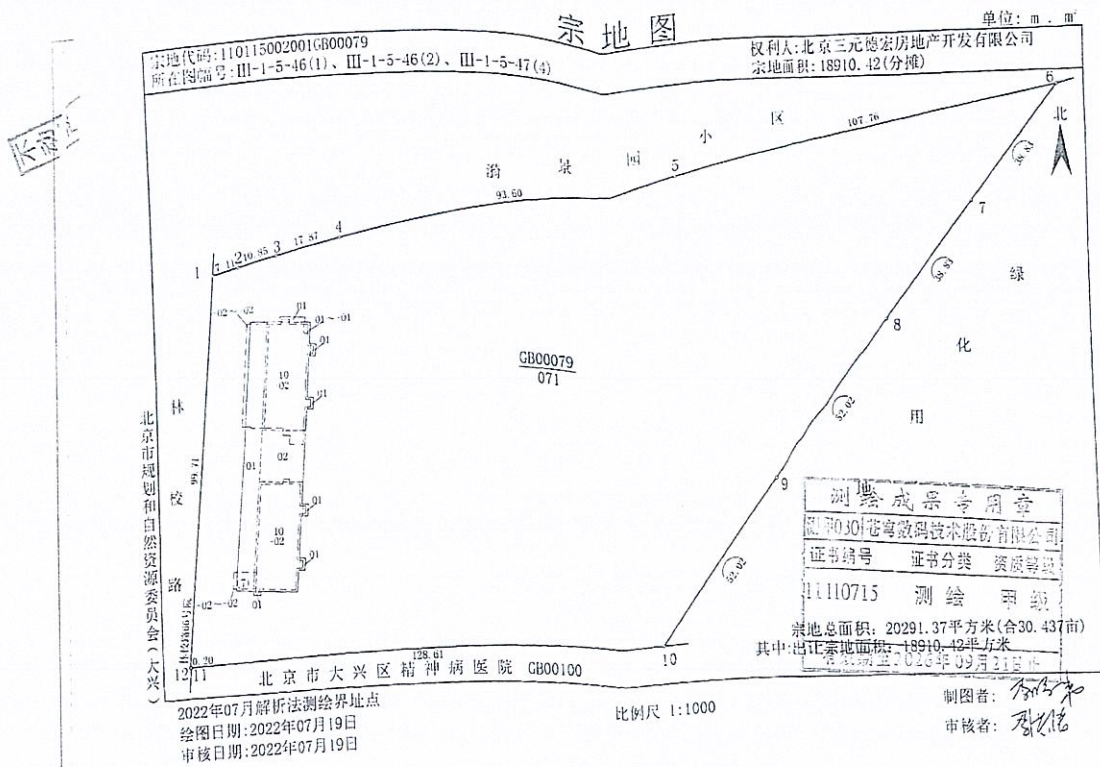
中华人民共和国自然资源部监制
编号NQ 11003762704

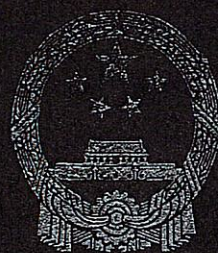
京 (2022) 大 不动产第 0030984 号

附 记

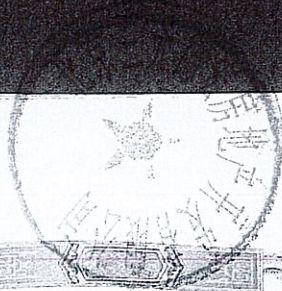
权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院7号楼9层四单元902等[133]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00070123]等[133]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/共有产权住房
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储,住宅,商业/住宅,丙类库房,街区配套商业服务,汽车库用房
面积	共有宗地面积18910.42平方米/房屋建筑面积 9035.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2018-03-09 起2068-03-08 止 房屋所有权: 2018-03-09 起2058-03-08 止
权利其他状况	详见附表

该宗地土地使用权面积为分摊面积。该宗为共用宗,根据出让合同附件补充协议,第二十九条,本次出让宗地居住建筑规模全部用于建设“共有产权房”。面积正在核减中。《不动产权证书》:京(2022)大不动产第0024266号收回。





中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2022 年 08 月 18 日

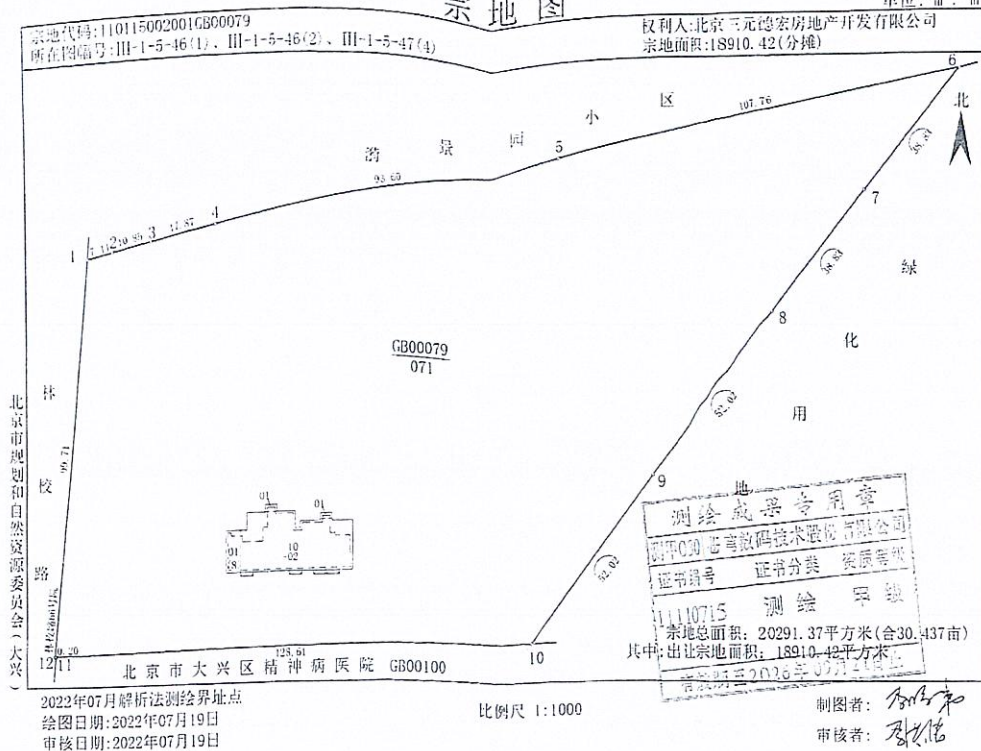
中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 11004088587

权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院8号楼1层二单元101等[64]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00080026]等[64]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/共有产权住房
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储、住宅、商业 / 住宅, 丙类库房
面积	共有宗地面积 18910.42平方米/房屋建筑面积 4458.89平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2018-03-09 起 2068-03-08 止 住宅: 2018-03-09 起 2068-03-08 止
权利其他状况	详见附表

该宗地土地使用权面积为分摊面积。该宗为共用宗, 根据出让合同附件补充协议, 第二十九条, 本次出让宗地居住建筑规模全部用于建设“共有产权房”。面积正在核减中。《不动产权证书》: 京(2022)大不动产权第0024266号收回。

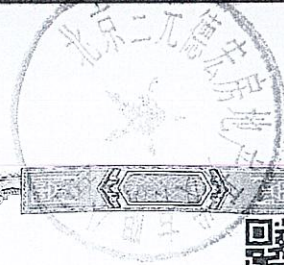
附 图 页

宗 地 图

单位: m, m²



中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2022 年 08 月 18 日

中华人民共和国自然资源部监制

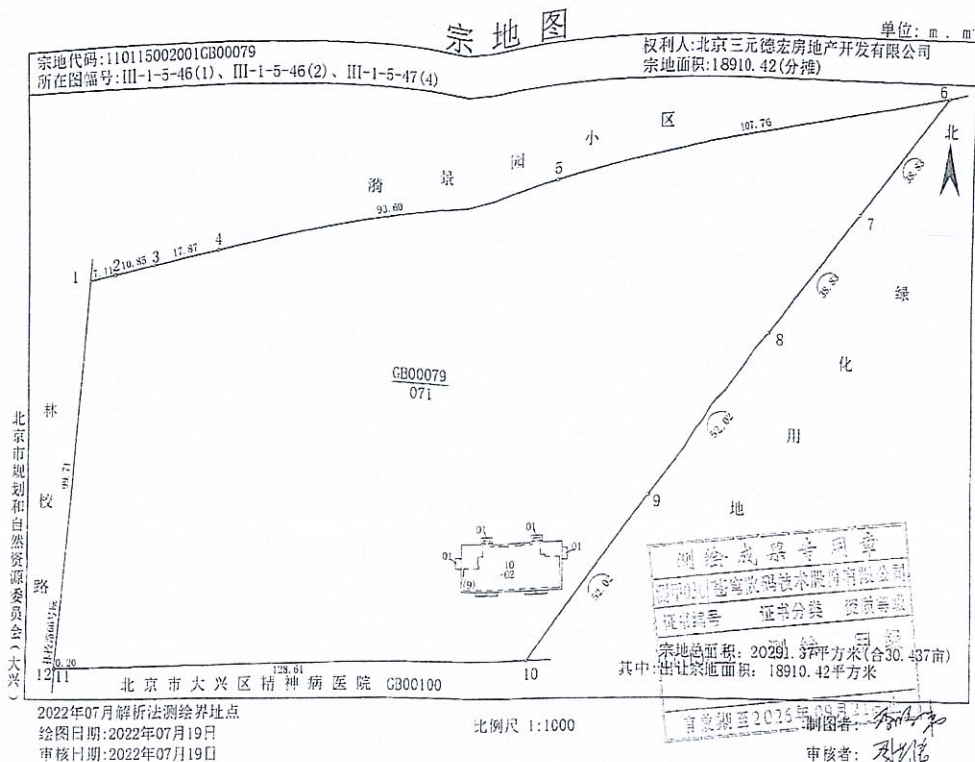
编号NQ 11004088586

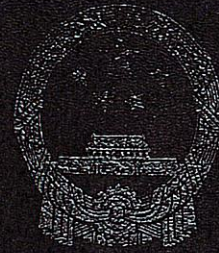
权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院9号楼3层二单元302等[80]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00090050]等[80]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/共有产权住房
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储、住宅、商业 / 住宅、 两类库房
面积	共有宗地面积 18910.42平方米/房屋建筑面积 4105.89平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2018-03-09 起2088-03-08 止 房屋所有权：2018-03-09 起2068-03-08 止
权利其他状况	详见附表

附 记

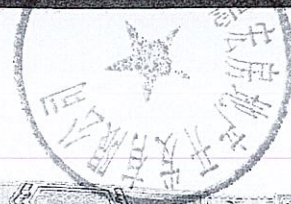
该宗地土地使用权面积为分摊面积。该宗为共用宗，根据出让合同附件补充协议，第二十九条，本次出让宗地居住建筑规模全部用于建设“共有产权房”。面积正在核算中。《不动产权证书》：京(2022)大不动产第0024266号收回。

附 图 页





中华人民共和国 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



登记机关
2022 年 08 月 18 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 11004088589

京 (2022) 大 不动产权第 0031032 号

权利人	北京三元德宏房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区林校路66号院10幢-1层B1070等[324]套
不动产单元号	[110115 002001 GB00079 F00100194]等[324]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	公共服务设施、地下车库、地下仓储,住宅,商业/车位
面积	共有宗地面积 18910.42平方米/房屋建筑面积 14613.52平方米
使用期限	国有建设用地使用权, 2018-03-09 起 2068-03-08 止
权利其他状况	详见附表

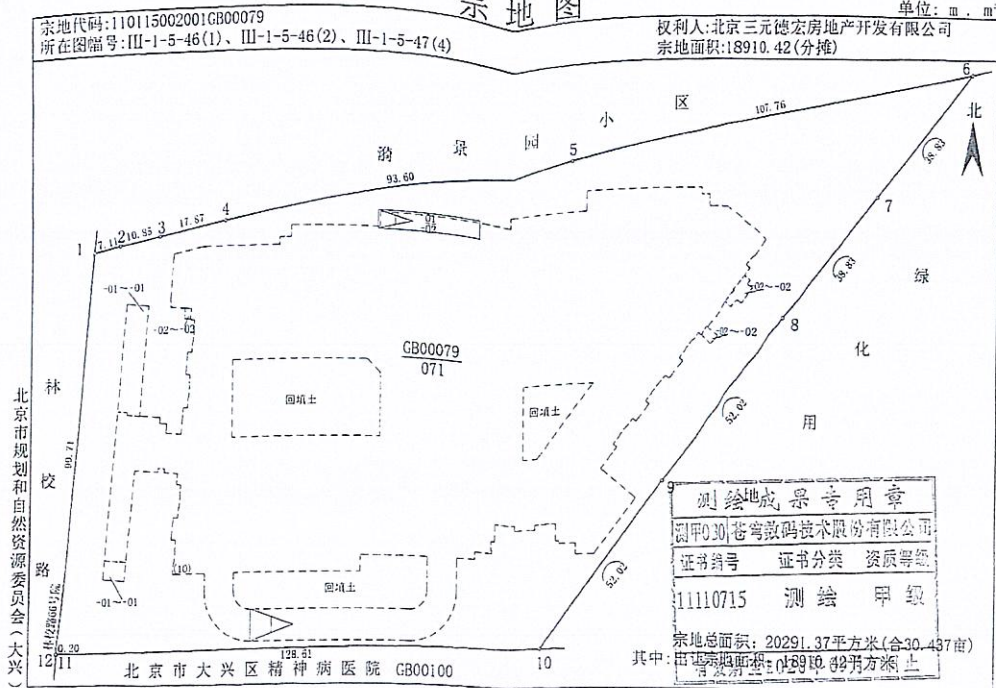
附 记

该宗地土地使用权面积为分摊面积。该宗为共用宗。《不动产权证书》,京(2022)大不动产权第0024266号收回。

附 图 页

宗 地 图

单位: m, m²



2022年07月解析法测绘界址点
绘图日期:2022年07月19日
审核日期:2022年07月19日

比例尺 1:1000

制图者: 孙明和
审核者: 孙明和

资产评估委托人承诺函

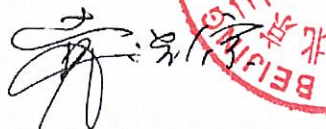
北京天圆开资产评估有限公司：

北京三元食品股份有限公司拟转让北京三元德宏房地产开发有限公司股权，委托北京天圆开资产评估有限公司对该经济行为所涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观和公正地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获主管部门的批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 负责协调北京三元德宏房地产开发有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 北京三元德宏房地产开发有限公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
9. 严格按资产评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

资产评估委托人：北京三元食品股份有限公司

法定代表人：



2025 年 10 月 11 日

资产评估被评估单位承诺函

北京天圆开资产评估有限公司：

北京三元食品股份有限公司拟转让北京三元德宏房地产开发有限公司股权，同意接受委托人委托北京天圆开资产评估有限公司对该经济行为所涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获主管部门的批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
5. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司

法定代表人：



2025 年 10 月 11 日

资产评估师承诺函

北京三元食品股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对北京三元食品股份有限公司拟转让持有的北京三元德宏房地产开发有限公司股权涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司股东全部权益，以 2024 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的职业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到非法干预并独立进行。

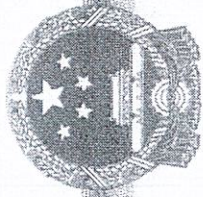
资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年十月十三日



统一社会信用代码

911101086662511648

营业执照

(副本) (3-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

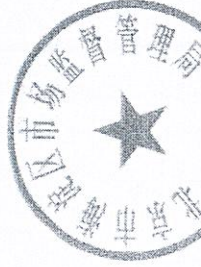


名称 北京天圆开资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 原丽娜
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 200万元

成立日期 2007年08月22日

住所 北京市海淀区车公庄西路甲19号国际传播大厦5层27、29、31号房



登记机关

2023年12月18日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017-0098 号

备案公告

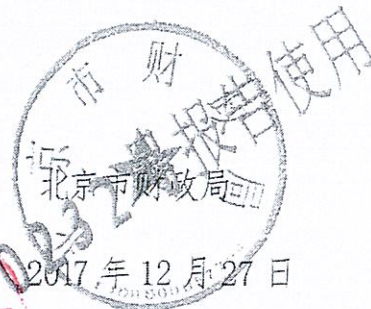
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京科之源资产评估有限责任公司
- 2、北京天圆开资产评估有限公司
- 3、北京天坤联合资产评估有限责任公司
- 4、北京中逸资产评估有限公司
- 5、中经宏伟（北京）资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询

特此公告。



仅供天圆开评报字120251第000003号使用



首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号 bm56000001/2023-00002631

分类 审计与评估机构监管对象

发布机构

发文日期 2023年02月27日

名称 从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.12.31)

文号

主题词

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.12.31)

序号	机构全称	电话	地址
1	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	010-83549216	北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座7单元5楼
2	北京国融兴华资产评估有限责任公司	010-51667811	北京市西城区裕民路18号北环中心25层
3	北京国友大正资产评估有限公司	010-59223690	北京朝阳区建国路乙118号京汇大厦8层308室
4	北京华亚正信资产评估有限公司	010-85867570	北京市丰台区丽泽路28号院1号楼丽泽SOHO南塔17层
5	北京金开房地产土地资产评估有限公司	010-62210100	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼1-24-1315
6	北京经纬仁达资产评估有限公司	010-68333692	北京市西城区车公庄大街九号院五栋大楼B1座501
7	北京天健兴业资产评估有限公司	010-68084341	北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层
8	北京天圆开资产评估有限公司	010-83914088	北京市海淀区西直门北大街52、54、56号9层南栋0101-901至903
9	北京亚超资产评估有限公司	010-51716863	北京市海淀区复兴路47号天行建大厦23层
10	北京亚太联合资产评估有限公司	010-88312675	北京市丰台区金泽西路8号院1号楼晋商联合大厦701A
11	北京中经资产评估有限责任公司	010-66090385	北京市海淀区海淀南路21号中关村知识产权大厦B座8层
12	北京中和谊资产评估有限公司	010-67084076	北京市东城区崇文门外大街新成文化大厦A座1107
13	北京中科华资产评估有限公司	010-88356765	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层
14	北京中林资产评估有限公司	010-84195100	北京市东城区雍和大厦F座510
15	北京中企华资产评估有限责任公司	010-65881818	北京市朝阳区工体东路18号中复大厦三层



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 11190115

会员姓名: 崔立伟

证件号码: 130626*****7

所在机构: 北京天圆开资产评估有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



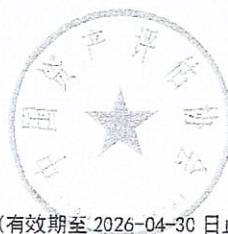
扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

(Handwritten signature)



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间: 2025 年 04 月 25 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 11200197

会员姓名: 郭涯鑫

证件号码: 142625*****7

所在机构: 北京天圆开资产评估有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

郭涯鑫



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间: 2025 年 04 月 25 日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

北京三元食品股份有限公司：

北京三元德宏房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 69,776.63 万元，总负债账面价值为 40,088.61 万元，净资产账面价值为 29,688.02 万元。

本次采用资产基础法对评估对象进行了评估。资产基础法评估后的北京三元德宏房地产开发有限公司的股东全部权益价值为 26,851.51 万元，评估减值 2,836.52 万元，减值率 9.55%。存在差异主要原因如下：

1. 存货

开发产品减值原因为：①兴宏雅苑项目于 2018 年底开工，2021 年底竣工，中间因疫情原因停滞，造成成本增加；②中水改造等额外成本的增加。

开发成本增值原因为：本次评估考虑了南郊农场棚户区改造项目未取得的 5%管理费收入，由此造成评估增值。

2. 固定资产——机器设备类

机器设备类资产评估增值原因为企业的会计计提折旧年限短于资产经济耐用年限。

北京天圆开资产评估有限公司

二〇二五年十月十五日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表1

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司		金额单位：人民币万元		
项目		账面价值	评估价值	增值率%
		A	B	D=C/A×100%
流动资产	1	69,673.75	66,836.28	-2,837.47
非流动资产	2	102.88	103.83	0.95
其中：债权投资	3	-	-	-
其他债权投资	4	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-
其他权益工具投资	7	-	-	-
其他非流动金融资产	8	-	-	-
投资性房地产	9	-	-	-
固定资产	10	10.58	11.53	0.95
在建工程	11	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-
油气资产	13	-	-	-
使用权资产	14	92.30	92.30	-
无形资产	15	-	-	-
开发支出	16	-	-	-
商誉	17	-	-	-
长期待摊费用	18	-	-	-
递延所得税资产	19	-	-	-
其他非流动资产	20	-	-	-
资产总计	21	69,776.63	66,940.11	-2,836.52
流动负债	22	40,053.50	40,053.50	-
非流动负债	23	35.10	35.10	-
负债总计	24	40,088.60	40,088.60	-
净资产 (所有者权益)	25	29,688.03	26,851.51	-2,836.52

评估机构：北京天圆开资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表2

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司

科目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
序号					
1	一、流动资产合计	696,737,484.10	668,362,786.54	-28,374,697.56	-4.07
2	货币资金	3,867,976.44	3,867,976.44	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	357,425,590.00	357,425,590.00	-	-
10	存货	334,506,306.86	306,131,609.30	-28,374,697.56	-8.48
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	937,610.80	937,610.80	-	-
15	二、非流动资产合计	1,028,807.41	1,038,345.07	9,537.66	0.93
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	105,803.34	115,341.00	9,537.66	9.01
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	923,004.07	923,004.07	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	-	-	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-
34	三、资产总计	697,766,291.51	669,401,131.61	-28,365,159.90	-4.07

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表2

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
35	四、流动负债合计	400,535,057.10	400,535,057.10	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	衍生金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	1,624,406.19	1,624,406.19	-	-
41	预收款项	763,007.67	763,007.67	-	-
42	合同负债	22,676,670.75	22,676,670.75	-	-
43	应付职工薪酬	688,815.80	688,815.80	-	-
44	应交税费	397,391.20	397,391.20	-	-
45	其他应付款	373,846,688.85	373,846,688.85	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	-
47	一年内到期的非流动负债	538,076.64	538,076.64	-	-
48	其他流动负债	-	-	-	-
49	五、非流动负债合计	350,962.55	350,962.55	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	租赁负债	350,962.55	350,962.55	-	-
53	长期应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延收益	-	-	-	-
56	递延所得税负债	-	-	-	-
57	其他非流动负债	-	-	-	-
58	六、负债总计	400,886,019.65	400,886,019.65	-	-
59	七、净资产（所有者权益）	296,880,271.86	268,515,111.96	-28,365,159.90	-9.55

评估机构：北京天圆开资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年12月31日

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司					表3	
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	金额单位：人民币元	
					增值率%	
3-1	货币资金	3,867,976.44	3,867,976.44	-	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-	-
3-3	衍生金融资产	-	-	-	-	-
3-4	应收票据	-	-	-	-	-
3-5	应收账款	-	-	-	-	-
3-6	应收款项融资	-	-	-	-	-
3-7	预付款项	-	-	-	-	-
3-8	其他应收款	357,425,590.00	357,425,590.00	-	-	-
3-9	存货	334,506,306.86	306,131,609.30	-28,374,697.56	-8.48	-
3-10	合同资产	-	-	-	-	-
3-11	持有待售资产	-	-	-	-	-
3-12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
3-13	其他流动资产	937,610.80	937,610.80	-	-	-
3	流动资产合计	696,737,484.10	668,362,786.54	-28,374,697.56	-4.07	-

存货评估汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表3-9

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	跌价准备	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购 (在途物资)	-	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	-	
3-9-5	产成品 (库存商品)	-	-	-	-	
3-9-6	在产品 (自制半成品)	-	-	-	-	
3-9-7	发出商品	-	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	-	
3-9-9	开发产品	195,844,376.62	-	156,517,213.34	-39,327,163.28	-20.08
3-9-10	开发成本	138,661,930.24	-	149,614,395.96	10,952,465.72	7.90
3-9-11	消耗性生物资产	-	-	-	-	
3-9-12	工程施工	-	-	-	-	
3-9	存货合计	334,506,306.86	-	306,131,609.30	-28,374,697.56	-8.48
3-9	减：存货跌价准备	-				
3-9	存货净额	334,506,306.86		306,131,609.30	-28,374,697.56	-8.48

固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年12月31日

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司

表4-8

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		减值准备	评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	房屋建筑物类减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	房屋建筑物类净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-5	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-6	固定资产-车辆	397,355.39	19,867.77	-	25,700.00	25,700.00	-371,655.39	5,832.23	-93.53	29.36
4-8-7	固定资产-电子设备	514,805.59	85,935.57	-	137,335.00	89,641.00	-377,470.59	3,705.43	-73.32	4.31
	设备类合计	912,160.98	105,803.34	-	163,035.00	115,341.00	-749,125.98	9,537.66	-82.13	9.01
	设备类减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类净额	912,160.98	105,803.34	-	163,035.00	115,341.00	-749,125.98	9,537.66	-82.13	9.01
4-8-8	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-9	固定资产-船舶	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8	固定资产合计	912,160.98	105,803.34	-	163,035.00	115,341.00	-749,125.98	9,537.66	-82.13	9.01
4-8	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8	固定资产净额	912,160.98	105,803.34	-	163,035.00	115,341.00	-749,125.98	9,537.66	-82.13	9.01

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司																		金额单位：人民币元	
																		表4-6-7	

表4-6-7

金额单位：人民币元

1	00014	美菱冰箱	BCD-450ZEG	长虹美菱股份有限公司	台	2010/1/31	2010/1/31	1	6,599.00	329.95		80.00	80.00		-75.75		
2	00015	康宝消毒柜	ZTP350D-5	广东康宝电器股份有限公司	台	2010/1/31	2010/1/31	1	2,480.00	124.00		80.00	80.00		-35.48		
3	00016	投影机	EPSON EB-X7	爱普生销售公司	台	2010/3/24	2010/3/24	1	7,500.00	375.00		342.00	342.00		-8.80		
4	00017	办公家具	定制	定制	台	2010/3/24	2010/3/24	1	30,940.00	1,547.00		800.00	800.00		-48.29		
5	00023	打印机	EPSON ME OFFICE 1100	爱普生销售公司	台	2010/4/19	2010/4/19	1	2,150.00	107.50		164.00	164.00		52.56		
6	00024	办公家具	综合	定制	台	2010/4/23	2010/4/23	1	19,760.00	988.00		800.00	800.00		-19.03		
7	00025	美的空调	KFR-72LW	美的智能家居	台	2010/4/23	2010/4/23	1	7,776.00	388.80		400.00	400.00		2.88		
8	00031	佳能照相机	PowerShot S90	佳能	台	2010/8/25	2010/8/25	1	3,560.00	178.00		300.00	300.00		68.54		
9	00033	佳能相机	EOS7D	佳能	台	2010/9/7	2010/9/7	1	14,260.00	713.00		300.00	300.00		-57.92		
10	00034	佳能镜头	EF 70-200mm f2.8L IS II USM	佳能	台	2010/9/7	2010/9/7	1	16,000.00	800.00		200.00	200.00		-75.00		
11	00035	惠普电脑及显示器	S5000X20	惠普销售公司	台	2010/9/7	2010/9/7	1	4,204.00	210.20		230.00	230.00		9.42		
12	00036	松下洗衣机	XQB75-Q711U	松下	台	2010/9/7	2010/9/7	1	2,098.00	104.90		80.00	80.00		-23.74		
13	00037	松下摄像头	43MC	松下	台	2010/9/7	2010/9/7	1	16,065.00	803.25		300.00	300.00		-62.65		
15	00040	佳能闪光灯	580EX	佳能	台	2010/10/22	2010/10/22	1	3,270.00	163.50		100.00	100.00		-38.84		
16	00041	惠普台式电脑/显示器	P6717cnx20 WLED	惠普销售公司	台	2011/3/25	2011/3/25	1	4,429.00	221.45		230.00	230.00		3.86		
17	00044	美的空调	KFR-72LW	美的智能家居	台	2011/6/27	2011/6/27	1	5,700.00	285.00		400.00	400.00		40.35		
18	00047	海尔冰箱	BCBD-519HAN	海尔	台	2011/9/27	2011/9/27	1	3,299.00	164.95		80.00	80.00		-51.50		
19	00054	空调（4台）	KFR-23GW/DY-IA（R3）	北京格力分公司	台	2012/5/24	2012/5/24	4	8,392.00	419.60		800.00	800.00		90.66		
20	00055	空调2台	KFR-32GW/DY-CC(R3)	北京格力分公司	台	2012/5/24	2012/5/24	2	4,996.00	249.80		400.00	400.00		60.13		
21	00056	美的空调2台	KFR-32GW/DY-GC	美的智能家居	台	2012/7/10	2012/7/10	2	5,396.00	269.80		400.00	400.00		48.26		
22	00057	美的空调6台	KFR-23GW/DY-GC	美的智能家居	台	2012/7/10	2012/7/10	1	14,388.00	719.40		1,200.00	1,200.00		66.81		
23	00063	戴尔3800-R1726台式电脑	3800-R1726	戴尔销售公司	台	2014/4/11	2014/4/11	1	3,699.00	184.95		200.00	200.00		8.14		
24	00064	格力空调	KFR-23GW/(23570)Kaa-3	北京格力分公司	台	2014/10/27	2014/10/27	1	2,255.00	112.75		200.00	200.00		77.38		
25	00065	监控器	EPSON LQ-735K	爱普生销售公司	台	2014/12/30	2014/12/30	1	2,050.00	102.50		100.00	100.00		-2.44		
26	00066	打印机	爱普生销售公司	爱普生销售公司	台	2014/12/30	2014/12/30	1	2,500.00	125.00		150.00	150.00		20.00		
27	00067	广联达软件v2013	v2013	广联达软件公司	台	2015/1/16	2015/1/16	1	15,800.00	790.00		15,800.00	15	2,370.00	200.00		
28	00068	惠普复印机/自动双面输稿器	DX-2008UC	惠普	台	2015/6/26	2015/6/26	1	15,398.00	769.90		5,840.00	15	876.00	13.78		
29	00070	惠普台式电脑主机（400-532cn）	400-532cn	惠普销售公司	台	2015/10/1	2015/10/1	1	3,049.00	152.45		200.00	200.00		31.19		
30	00071	惠普笔记本电脑一台	Ins15MR-4528li	惠普销售公司	台	2015/11/30	2015/11/30	1	4,499.00	224.95		200.00	200.00		-11.09		
31	00072	爱普生	WF-7111A3	爱普生销售公司	台	2016/3/1	2016/3/1	1	3,749.00	187.45		150.00	150.00		-19.98		
32	00073	康强综合健身器材	bk179	康强公司	台	2016/3/1	2016/3/1	1	5,780.00	289.00		100.00	100.00		-65.40		
33	00074	联想台式电脑（主机）	联想5050商用台式主机	联想公司	台	2016/11/1	2016/11/1	1	3,631.62	181.58		150.00	150.00		-17.39		
34	00075	联想台式电脑（主机）	A6800F台式电脑	联想公司	台	2016/11/28	2016/11/28	1	3,930.77	196.54		180.00	180.00		-8.42		
35	00077	联想台式电脑	联想扬天4900C	联想公司	台	2017/4/18	2017/4/18	1	4,272.65	213.63		180.00	180.00		-15.74		
36	00078	联想笔记本电脑	联想E47020H1001NCD-14英寸	联想公司	台	2017/4/17	2017/4/17	1	4,272.65	213.63		200.00	200.00		-6.38		
37	00079	联想笔记本电脑	联想E47020H1001NCD	联想公司	台	2017/4/17	2017/4/17	1	4,272.65	213.63		200.00	200.00		-6.38		
38	00080	戴尔笔记本电脑	戴尔7000	戴尔销售公司	台	2017/5/26	2017/5/26	1	5,383.76	269.19		200.00	200.00		-25.70		
39	00081	格力正1.5匹冷暖变频式空调	格力35gw/(35592)NhDa-3	北京格力分公司	台	2017/6/30	2017/6/30	1	2,264.10	113.21		209.00	209.00		84.61		
40	00082	戴尔台式电脑主机	戴尔3668-R18N2	戴尔销售公司	台	2017/7/24	2017/7/24	1	3,845.30	192.27		150.00	150.00		-21.98		
41	00083	华硕笔记本电脑	华硕5600UK	华硕	台	2017/7/24	2017/7/24	1	4,066.59	203.33		200.00	200.00		-1.64		
42	00084	爱普生复印机	爱普生AR-3148N黑白复印机	爱普生	台	2017/8/21	2017/8/21	1	9,913.68	495.68		1,079.00	1,079.00		117.68		
43	00085	格力壁挂式空调	格力1.5匹冷暖变频壁挂式空调	北京格力分公司	台	2017/11/22	2017/11/22	1	2,178.63	108.93		209.00	209.00		91.87		
44	00086	宏基笔记本电脑	A615	宏基公司	台	2018/5/16	2018/5/16	1	4,050.86	202.54		200.00	200.00		-1.25		
45	00087	宏基笔记本电脑	宏基笔记本电脑	宏基公司	台	2018/5/16	2018/5/16	1	4,050.86	202.54		200.00	200.00		-1.25		
46	00089	戴尔成就5000笔记本13.3英寸笔记本电脑	成就5000笔记本	戴尔销售公司	台	2018/5/1	2018/5/1	1	3,674.36	183.72		200.00	200.00		8.86		
47	00090	飞利浦空气净化器	KJ360P-C06	飞利浦	台	2018/5/24	2018/5/24	1	4,222.41	211.12		1,150.00	17	196.00	-7.16		
48	00098	宏基笔记本电脑	A615	宏基公司	台	2018/5/16	2018/5/16	1	4,050.86	202.54		200.00	200.00		-1.25		
49	00092	格力空调2匹变频冷暖变频立式柜式	KFR-50LW/(50589)NhDa-3	北京格力分公司	台	2018/8/15	2018/8/15	1	4,137.07	206.85		300.00	300.00		45.03		
50	00093	格力空调2匹变频冷暖变频立式柜式	KFR-50LW/(50589)NhDa-3	北京格力分公司	台	2018/8/15	2018/8/15	1	4,137.07	206.85		300.00	300.00		45.03		
51	00094	格力空调1.5匹冷暖变频	KFR-35GW/(35592)Da-3	北京格力分公司	台	2018/8/15	2018/8/15	1	2,412.93	120.65		209.00	209.00		73.23		

流动负债评估汇总表

评估基准日：2024年12月31日

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司				表5		
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	金额单位：人民币元	
					增值率%	
5-1	短期借款	-	-	-		
5-2	交易性金融负债	-	-	-		
5-3	衍生金融负债	-	-	-		
5-4	应付票据	-	-	-		
5-5	应付账款	1,624,406.19	1,624,406.19	-		-
5-6	预收款项	763,007.67	763,007.67	-		-
5-7	合同负债	22,676,670.75	22,676,670.75	-		-
5-8	应付职工薪酬	688,815.80	688,815.80	-		-
5-9	应交税费	397,391.20	397,391.20	-		-
5-10	其他应付款	373,846,688.85	373,846,688.85	-		-
5-11	持有待售负债	-	-	-		-
5-12	一年内到期的非流动负债	538,076.64	538,076.64	-		-
5-13	其他流动负债	-	-	-		-
5	流动负债合计	400,535,057.10	400,535,057.10	-		-

其他应付款评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

被评估单位：北京三元德宏房地产开发有限公司

表5-10

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	账龄	业务内容	币种	外币金额	汇率	账面价值	评估价值	备注
1	京台高速公路拆迁指挥部	5年以上	京台高速项目待付的拆迁补偿款	人民币			124,491.12	124,491.12	
2	北京南海子投资管理有限公司	5年以上	旧忠路项目待付的拆迁补偿款	人民币			547,064.41	547,064.41	
3	北京南海子投资管理有限公司等7家	5年以上	德茂平房项目待付的拆迁补偿款	人民币			5,433,966.99	5,433,966.99	
4	江苏省建工集团有限公司	5年以上	南郊棚改项目投标保证金	人民币			21,000.00	21,000.00	
5	北京市隆城市政工程有限公司	1-2年	南郊棚改项目工程质保金	人民币			15,254.34	15,254.34	
6	江苏省建工集团有限公司	1年以内	南郊棚改项目工程质保金	人民币			8,992,105.47	8,992,105.47	
7	北京城建七建设工程有限公司	1-2年	南郊棚改项目工程质保金	人民币			362,118.17	362,118.17	
8	北京天恒建设集团有限公司	2-3年	南郊棚改项目工程质保金	人民币			1,259,037.65	1,259,037.65	
9	安辰建设开发集团有限公司	1-2年	南郊棚改项目工程质保金	人民币			521,412.89	521,412.89	
10	北旺集团有限公司北京昌平分公司	1-2年	南郊棚改项目工程质保金	人民币			6,843.34	6,843.34	
11	北京天恒建设集团有限公司	2-3年	兴宏雅苑项目工程质量保证金	人民币			300,000.00	300,000.00	
12	北京市市政四建设工程有限公司	5年以上	保证金	人民币			5,000.00	5,000.00	
13	北京华中兆源房地产土地评估有限公司	5年以上	保证金	人民币			100,000.00	100,000.00	
14	北京兴海拆迁有限公司	5年以上	保证金	人民币			100,000.00	100,000.00	
15	北京京兴源建设工程有限公司	5年以上	保证金	人民币			600,000.00	600,000.00	
16	北京大东利和房地产开发有限公司	5年以上	保证金	人民币			200,000.00	200,000.00	
17	博恒建设工程有限公司	5年以上	保证金	人民币			70,000.00	70,000.00	
18	北京城源建业建筑安装工程有限公司	1年以内	南郊棚改项目工程质保金	人民币			47,903.99	47,903.99	
19	中路智通（北京）科技有限公司	1-2年	保证金	人民币			25,000.00	25,000.00	
20	北京宝嘉建设工程有限公司	1年以内	保证金	人民币			8,100.00	8,100.00	
21	北京凌凯纳科技有限公司	1年以内	保证金	人民币			318,767.00	318,767.00	
22	个人-公司职工	1年以内	待付个人款项	人民币			16,000.00	16,000.00	
23	党员活动经费	3-4年	待支付的党员活动经费	人民币			10,500.00	10,500.00	
24	欧罗德（北京）家居有限公司	1年以内	兴宏雅苑项目待支付的样板间装修款	人民币			44,000.00	44,000.00	
25	北京乾富隆安商业管理有限公司	1年以内	兴宏雅苑项目待支付的安全保证金	人民币			5,000.00	5,000.00	
26	江苏省建工集团有限公司	1-2年	南郊棚改项目支付的押金	人民币			89,380.42	89,380.42	
27	个人-南棚项目被拆迁居民	2-3年	南郊棚改项目代收拆迁居民支付的房产权办理相关费用	人民币			925,531.80	925,531.80	
28	个人-旧忠路项目被拆迁居民	5年以上	旧忠路项目代收拆迁居民支付的房产权办理相关费用	人民币			19,269.50	19,269.50	
29	个人-德茂平房项目被拆迁居民	1-2年	德茂平房项目代收拆迁居民支付的房产权办理相关费用	人民币			228,697.40	228,697.40	
30	北京广发实业公司	5年以上	兴宏雅苑项目待支付的建设资金	人民币			226,100.00	226,100.00	
31	京台高速公路拆迁指挥部	5年以上	京台高速项目待付的拆迁补偿款	人民币			77,049.00	77,049.00	
32	个人-旧忠路项目被拆迁居民	5年以上	旧忠路被拆迁居民交付的购房款	人民币			1,592,777.00	1,592,777.00	

