

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司
拟股权转让所涉及的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华沪评报字（2022）第 2135 号
共壹册 第壹册



中同华资产评估（上海）有限公司
ChinaAllianceAppraisal (Shanghai) Co., Ltd.

日期：2022 年 12 月 28 日

地址：上海市浦东新区浦东南路 500 号国家开发银行大厦 3 层 B 座

邮编：200120

电话：021-69350588

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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

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

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

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司

拟股权转让所涉及的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中同华沪评报字（2022）第 2135 号

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司（以下简称“中同华上海”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司拟股权转让提供价值参考依据。

评估对象：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、长期待摊费用、无形资产、递延所得税资产、流动负债和租赁负债。

评估基准日：2022年9月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法、资产基础法。

评估结论：本资产评估报告最终选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司股东全部权益价值为35,200.00万元（大写人民币叁亿伍仟贰佰万元整）。

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(四) 重大期后事项

无。

(五) 其他需要说明的事项

1.截至评估报告日，北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司有股权出质情况，详见下表：

序号	股权出质设立登记日期	出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额(人民币万元)
1	2022-11-10	北京亿鹏城市更新科技发展有限公司	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	上海锦和商业经营管理股份有限公司	1350
2	2022-11-14	北京亿鹏城市更新科技发展有限公司	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	上海锦和商业经营管理股份有限公司	2475

2.被评估单位与北京都市资产管理有限公司签订了长期租赁合同，分别租赁位于朝阳区甜水园北里12号院、朝阳区小关北里217号物业，租赁期自2020年8月11日至2042年10月10日，其中2020年8月11日至2021年10月10日为装修免租期。

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

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司

拟股权转让所涉及的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中同华沪评报字（2022）第 2135 号

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司拟股权转让所涉及的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司股东全部权益在2022年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人暨被评估单位为北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人暨被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司（以下简称：“北京新荟园壹公司”或被评估单位）

统一社会信用代码：91110105MA01NMKP5N

住所：北京市朝阳区望京东园一区 120 号楼-2 至 6 层 101 号五层 5FB11

法定代表人：唐耀

注册资本：人民币 9000.0000 万元整

类型：其他有限责任公司

成立日期：2019 年 11 月 12 日

经营期限：2019 年 11 月 12 日至无固定期限

经营范围：技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务、技术开发；物业管理；

出租商业用房；房地产开发；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；会议及展览服务；餐饮管理；企业管理咨询；公共关系服务；包装服务（不含危险品包装）；票务代理；销售日用品、家用电器、针纺织品、服装、鞋帽、文具用品、钟表、眼镜、工艺品、五金交电、家具、建筑材料、汽车配件、仪器仪表、体育用品、体育用品、通讯设备、计算机、软件及辅助设备、摄影器材；代收洗衣服务；摄影扩印服务；设计、制作、代理、发布广告；餐饮服务；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮服务、销售食品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

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司成立于2019年11月12日，设立时注册资本为人民币5000万元，股东出资额及出资比例如下：

股东名称	注册资本（万元）	股权比例
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	2875.00	57.50%
北京亿鹏城市更新科技发展有限公司	2125.00	42.50%
合计：	5000.00	100.00%

2022年9月29日，根据北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司股东决定书、章程，公司增加注册资本至人民币9000万元。

截至评估基准日，股东出资额及出资比例如下：

股东名称	注册资本（万元）	股权比例
北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	5175.00	57.50%
北京亿鹏城市更新科技发展有限公司	3825.00	42.50%
合计：	9000.00	100.00%

上述注册资本业经北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司出具的鼎立会（2022）A20-123号验资报告验证。

3.主营业务简介

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司系于2019年11月12日成立，主要提供物业管理、出租商业用房、房地产开发、餐饮管理等服务。目前运营管理2个物业项目位于北京市的物业项目，面积合计约60,646.55平方米，分别位于朝阳区甜水园北里12号院、朝阳区小关北里217号，涵盖办公、商业、酒店等不同物业类型。目前两个项目正在装修改造中，预计2023年整体投入运营。

4.近年企业的资产、负债和财务、经营状况

评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
资产总额	68,995,768.58	479,662,360.56	555,547,751.67
负债总额	35,259,116.12	486,119,792.17	555,170,603.30
净资产	33,736,652.46	-6,457,431.61	377,148.37
项目	2020年度	2021年度	2022年1-9月
营业收入	-	5,254,587.47	5,748,674.39
利润总额	-20,367,045.35	-51,926,921.02	-44,044,647.05
净利润	-16,144,464.51	-38,770,372.44	-33,165,420.02

以上2020年财务数据摘自被评估单位提供的财务报表，2021年及基准日财务数据已经由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“信会师报字（2022）第ZA53213号”审计报告，为无保留意见审计报告。

5.执行的主要会计政策

北京新荟园壹公司执行财政部颁布的《企业会计准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定；会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以人民币为记账本位币。

6.适用税种及税率情况

北京新荟园壹公司执行企业会计准则及其他相关规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。北京新荟园壹公司增值税税率为9%、6%；城市维护建设税为应纳流转税额的7%；教育费附加为应纳流转税额的3%；地方教育费附加为应纳流转税额的2%；企业所得税税率为25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人暨被评估单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的评估目的是为北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司拟股权转让所涉及的北京新荟园壹公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司的全部资产及负债，具体资产类型的账面价值见下表：

科目名称	账面价值
流动资产合计	22,854,966.36
货币资金	7,544,107.64
应收账款	7,329,888.20
预付账款	7,845,185.91
其他应收款	13,217.81
其他流动资产	122,566.80
非流动资产合计	532,692,785.31
固定资产	42,283.96
在建工程	127,313,384.67
使用权资产	369,326,839.67
长期待摊费用	7,254,561.28
递延所得税资产	28,755,715.73
资产总计	555,547,751.67
流动负债	164,755,620.41
应付账款	55,880,178.66
预收款项	1,135,007.85
应付职工薪酬	427,214.74
其他应付款	82,632,128.94
一年内到期的非流动资产	24,679,465.72
合同负债	1,624.50
非流动负债	390,414,982.89
租赁负债	390,414,982.89
负债总计	555,170,603.30
净资产（所有者权益）	377,148.37

以上基准日财务数据已经由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“信会师报字（2022）第ZA53213号”审计报告，为无保留意见审计报告。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产、负债范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：电子设备、在建工程、使用权资产和无形资产。主要资产的类型及特点如下：

1. 设备类

电子设备主要为空调、电脑、打印机等，主要购置于 2020 至 2022 年。

2. 在建工程

在建工程为土建工程，系被评估单位目前运营管理 2 个物业项目，位于北京市，面积合计约 60,646.55 平方米，分别位于朝阳区甜水园北里 12 号院（朝阳里项目）、朝阳区小关北里 217 号（锦荟园项目），涵盖办公、商业、酒店等不同物业类型。目前两个项目正在装修改造中，预计 2023 年整体投入运营。

3. 使用权资产

使用权资产为企业目前运营管理的位于朝阳区甜水园北里 12 号院（朝阳里项目）、朝阳区小关北里 217 号（锦荟园项目）2 个物业项目的大业主合同的所产生的使用权资产。

4. 其他无形资产—租赁合同权益

被评估单位与北京都市资产管理有限公司签订了长期租赁合同，分别租赁位于朝阳区甜水园北里 12 号院、朝阳区小关北里 217 号物业，租赁期自 2020 年 8 月 11 日至 2042 年 10 月 10 日，其中 2020 年 8 月 11 日至 2021 年 10 月 10 日为装修免租期，目前两个项目正在装修改造中，预计 2023 年整体投入运营。

（三）企业申报的表外资产的情况

截至评估基准日，被评估单位除了其他无形资产-合同权益以外，申报范围内无其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国产权交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年9月30日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

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通过）

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5. 《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第二次修正）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据2019年4月23日国务院令 第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令 第691号）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令 第65号修订）；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

10.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

11.《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）；

12.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

13.《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；

14.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

14.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）权属依据

1. 被评估单位提供的租赁合同；

2. 设备购置合同、发票等；

3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的审计报告；

2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；

3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 市场询价资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
7. 可比上市公司的相关资料；
8. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华上海签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为租赁和商务服务业，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位虽然系运营项目均处于在建中的企业，但被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

I.收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

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

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用股权自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：B 为企业整体市场价值，P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的股权自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1.自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销-营运资金增加-资本性支出

2.折现率 r 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e 为股权回报率； R_f 为无风险回报率； β 为风险系数；ERP为市场风险超额回报率； R_s 为公司特有风险超额回报率

折现率中主要参数确定情况如下：

(1) 无风险利率 (R_f)

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

(2) 股权市场风险溢价 (ERP)

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

(3) 可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；

● 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

(4) 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采用自身资本结构作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

(5) 贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历

史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

（6）特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合(Portfolio)的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

（7）债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整确定债权期望报酬率。

4.终值 Pn 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型（固定增长模型）、价格收益比例法、账面价值法等确定。本次评估选择了账面价值法折现确定终值。

5.非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产。

对非经营性资产负债（含溢余资产），本次评估采用成本法进行评估。

II. 资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估被评估单位各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

1. 货币资金，为银行存款，通过核实银行对账单等方式，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

4. 其他流动资产，待抵扣增值税，按照核实后的账面值确定评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

1. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

A. 电子设备

1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

2. 在建工程

根据在建工程的特点，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，核实建设周期和资金成本的合理性，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本；如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

3. 使用权资产

评估人员首先对使用权资产、租赁负债明细账进行了审查及必要的分析，并检查使用权资产、租赁负债发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出和摊余情况。

4. 其他无形资产

根据其他无形资产的特点、评估值类型、资料收集情况等相关条件，对长期租约的合同权益带来的收入、成本、费用、税金能够合理预测，被评估单位本次采用收益法评估。

5. 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提存货跌价准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、其他应付款、一年内到期的非流动负债、合同负债和租赁负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。评估师经过对被评估单位财务状况的调查，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、以财务报告为目的的评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位简称的所有者权益价值。

被评估单位可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（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，组成评估项目组，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规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查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、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情况的基础上，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

我公司按照法律、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；与委托人或者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

(一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

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. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

7. 委托人暨被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
8. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
9. 评估范围仅以北京新荟园壹公司提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
10. 本次评估假设被评估单位经营业务涉及的信贷利率、税收政策将在正常范围内波动，被评估单位所属行业的市场状况及占有率情况无重大变化，公司必要的运营资质能持续进行更新，无重大变化；
11. 本次评估是以企业持续经营并在预测期内被评估单位能实现预期收益为假设前提。对未来年度收益预测是根据委托人及被评估单位管理层提供的中长期规划情况。评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理当局的预测；
12. 本次评估假设委估资产权利的实施是完全按照所在国家或地区有关法律、法规的规定执行的，不会违反当地法律及社会公共利益，也不会侵犯他人包括知识产权在内的任何受法律依法保护的权力；
13. 本次评估假设被评估单位对其申报纳入评估范围内的各项资产持有完全产权，未设定抵押、担保等事项，未考虑被评估单位相关资产可能存在的或有事项对评估值的影响，也未考虑宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
14. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对北京新荟园壹城市更新科技发

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司拟股权转让所涉及的北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告展有限公司股东全部权益价值进行评估。北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 55,554.78 万元，负债账面价值为 55,517.06 万元，净资产账面价值为 37.72 万元。

（一）资产基础法评估结果

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司总资产账面价值为 55,554.78 万元，评估值为 89,777.58 万元，增值率 61.60%；负债账面价值为 55,517.06 万元，评估值为 55,517.06 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 37.72 万元，评估值为 34,260.52 万元，增值率 90,740.95%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	2,285.50	2,285.50	-	-
非流动资产	2	53,269.28	87,492.08	34,222.80	64.24
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	4.23	5.51	1.28	30.29
在建工程	6	12,731.34	13,152.86	421.52	3.31
无形资产	7	-	33,800.00	33,800.00	
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	40,533.71	40,533.71	-	-
资产总计	10	55,554.78	89,777.58	34,222.80	61.60
流动负债	11	16,475.56	16,475.56	-	-
非流动负债	12	39,041.50	39,041.50	-	-
负债总计	13	55,517.06	55,517.06	-	-
净资产（所有者权益）	14	37.72	34,260.52	34,222.80	90,740.95

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为 35,200.00 万元（大写人民币叁亿伍仟贰佰万元整）。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为 34,260.52 万元；收益法的评估值 35,200.00 万元，两种方法的评估结果差异 939.48 万元。产生差异的主要原因为：考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。评估师

经过对被评估单位财务状况的调查，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、以财务报告为目的的评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位简称的所有者权益价值。

被评估单位可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

基于上述因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：北京新荟园壹公司的股东全部权益价值评估结果为35,200.00万元。

本评估结论根据以上评估工作得出。

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能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现被评估单位权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，未发现被评估单位存有其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）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

1.截至评估报告日，北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司有股权出质情况，详见下表：

序号	股权出质设立登记日期	出质人	出质股权标的企业	质权人	出质股权数额(人民币万元)
1	2022-11-10	北京亿鹏城市更新科技发展有限公司	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	上海锦和商业经营管理股份有限公司	1350
2	2022-11-14	北京亿鹏城市更新科技发展有限公司	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	上海锦和商业经营管理股份有限公司	2475

2.被评估单位与北京都市资产管理有限公司签订了长期租赁合同，分别租赁位于朝阳区甜水园北里12号院、朝阳区小关北里217号物业，租赁期自2020年8月11日至2042年10月10日，其中2020年8月11日至2021年10月10日为装修免租期。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人、被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在iFind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交

易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估未考虑新型冠状病毒疫情等不可控因素对评估结论的影响。

7. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

8. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

9. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

10. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

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

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评

北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司拟股权转让所涉及的
北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；

（七）本资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2022年12月28日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：黄 凯



资产评估师：杨一赞



中同华资产评估（上海）有限公司



2022年12月28日

资产评估报告附件

- 附件一：北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司提供的《资产评估委托合同》
- 附件二：委托人暨被评估单位法人营业执照复印件及相关资料
- 附件三：评估基准日审计报告复印件
- 附件四：委托人暨被评估单位承诺函原件
- 附件五：签名资产评估师的承诺函
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件八：签名资产评估师资格证明文件
- 附件九：资产账面价值与评估结论存在差异的说明