

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西藏云百投资管理有限公司拟进行股权收购涉及的
华夏西部经济开发有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

世联资产评报字 BJ[2021]第 0115 号

(共一册, 第一册)

深圳市世联资产评估房地产土地估价有限公司

2021年05月14日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 4747130003202100143

资产评估报告名称: 西藏云百投资管理有限公司拟进行股权收购涉及的
华夏西部经济开发有限公司股东全部权益价值
项目

资产评估报告文号: 世联资产评报字BJ[2021]0115

资产评估机构名称: 深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

签字资产评估专业人员: 谢亚敏(资产评估师)、耿琳(资产评估师)



目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
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 ..	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
十四、签名盖章	21
资产评估报告附件	22

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

七、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。

八、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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经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。

十、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。

西藏云百投资管理有限公司拟进行股权收购涉及的 华夏西部经济开发有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

世联资产评报字 BJ[2021]第 0115 号

西藏云百投资管理有限公司：

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对华夏西部经济开发有限公司的所有者全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为西藏云百投资管理有限公司拟进行股权收购提供价值参考。

评估对象：华夏西部经济开发有限公司所有者全部权益价值。

评估范围：评估范围为华夏西部经济开发有限公司全部资产及负债，具体以华夏西部经济开发有限公司提供的评估基准日的资产评估申报明细表为准。

评估基准日：2021 年 04 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法进行评估。具体评估结论如下：

华夏西部经济开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,523.88 万元，评估价值为 46,087.61 万元，增值额为 41,563.73 万元，增值率为 918.76%；总负债账面价值为 36,556.14 万元，评估价值为 36,556.14 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 -32,032.26 万元，净资产评估价值为 9,531.47 万元，增值额为 41,563.73 万元，增值率为 129.76%。

资产基础法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	1,406.31	1,406.31	-	-
非流动资产	2	3,117.57	44,681.30	41,563.73	1,333.21

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%
其中:长期股权投资	3	3,005.64	44,548.53	41,542.89	1,382.16
固定资产	4	111.93	132.78	20.85	18.63
资产总计	5	4,523.88	46,087.61	41,563.73	918.76
流动负债	6	36,556.14	36,556.14	-	-
负债总计	7	36,556.14	36,556.14	-	-
净资产	8	-32,032.26	9,531.47	41,563.73	129.76

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自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1.根据被评估单位提供的资料得知，被评估单位华夏西部经济开发有限公司于2017年6月15日同浙商银行北京分行签订了编号为（101005）浙商银综授字（2017）第00011号的《综合授信协议》，最高额授信额度为伍亿玖仟玖佰肆拾柒万元整，保证人为西藏太和先机投资管理有限公司及谢勇，抵押人为华邦物业管理有限公司，抵押物为华邦物业管理有限公司所有的纳入本次评估范围的辰运大厦及其占用土地使用权；截至评估基准日，被评估单位华夏西部经济开发有限公司同浙商银行北京分行累计借款本金余额为3.15亿元，且纳入本次评估范围的辰运大厦仍处于抵押期间内，本次评估未考虑该抵押事项对其价值的影响。在此提请报告使用者注意。

2.经被评估单位负责人介绍纳入本次评估范围的辰运大厦B区三层西南面承租人为和平兰星投资控股（北京）有限公司，承租面积为914.32平方米，因该承租人长期拖欠租金同被评估单位的长期股权投资公司-华邦物业管理有限公司存在经济纠纷目前处于法律诉讼阶段，故该区域目前处于被承租人占用状态，本次评估未考虑该诉讼事项对评估对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。

3.经与被评估单位负责人沟通得知，被评估单位的长期股权投资公司-华邦物业管理有限公司所有的辰运大厦建成于1990年，原建筑面积12,866.70平方米，并办理了产权证书。华邦物业管理有限公司分别于1996、2006、2011年对辰运大厦进行过加建改造，1996年加建改造3,736.50平方米、2006年加建改造2,178.62平方米、2011年加建改造793.59平方米，合计加建6,708.71平方米；上述加建部分无法办理房屋产权证书，产权持有人已对该事项出具《产权瑕疵说明》，在此提请报告使用者注意。

4.本次对纳入评估范围的投资性房地产-辰运大厦的评估按其实际使用状态测

算，在此提请报告使用者注意。

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、特别事项说明对评估结论的影响。

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

西藏云百投资管理有限公司拟进行股权收购涉及的 华夏西部经济开发有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

世联资产评报字 BJ[2021]第 0115 号

西藏云百投资管理有限公司：

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法对贵公司拟进行股权收购涉及的华夏西部经济开发有限公司所有者全部权益在 2021 年 04 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为西藏云百投资管理有限公司，被评估单位为华夏西部经济开发有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：西藏云百投资管理有限公司（以下或简称“西藏云百投资”）

统一社会信用代码：91540195321340436X

住所：拉萨市柳梧新区国际总部城 10 栋 3 层 03 室

法定代表人：谢勇

注册资本：5,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015 年 6 月 3 日

经营范围：资产管理（不含金融资产管理和保险资产管理）、投资管理（不含金融和经纪业务。不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）、企业管理咨询（不含投资管理和投资咨询）（经营以上业务的，不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：华夏西部经济开发有限公司（以下或简称“华夏西部”）

统一社会信用代码：91540195321340436X

住所：北京市朝阳区北辰东路8号辰运大厦二层

法定代表人：谢勇

注册资本：7,800 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1995 年 6 月 19 日

经营范围：创业投资业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；商业、生物医药、科技领域的投资；企业管理咨询；财务咨询。

2. 公司股东及持股比例

截至评估基准日公司最新股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例%
1	西藏太和先机投资管理有限公司	7,020.00	90.00
2	太和先机资产管理有限公司	780.00	10.00
合计		7,800.00	100.00

3. 近两年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

科目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 04 月 30 日
货币资金	101.84	72.10	42.11
其他应收款	81,096.68	41,024.42	1,364.20
流动资产合计	81,198.52	41,096.52	1,406.31
长期股权投资	31,072.41	31,072.41	3,005.64
固定资产	211.36	179.31	111.93
无形资产	0.28	-	-
非流动资产合计	31,284.06	31,251.73	3,117.57
资产总计	112,482.58	72,348.25	4,523.88
应付职工薪酬	3,912.20	0.39	0.18
应交税费	3,232.91	0.32	0.33
其他应付款	493,035,575.48	28,612.88	4,778.31
一年内到期的非流动负债	-	31,500.00	31,777.32
流动负债合计	49,304.27	60,113.60	36,556.14
长期借款	35,700.00	-	-

科目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年04月30日
非流动负债合计	35,700.00	-	-
负债总计	85,004.27	60,113.60	36,556.14
实收资本	7,800.00	7,800.00	7,800.00
资本公积	534.65	534.65	534.65
盈余公积	3,900.00	3,900.00	3,900.00
未分配利润	15,243.65	-	-44,266.91
所有者权益合计	27,478.30	12,234.65	-32,032.26
负债及所有者权益总计	112,482.58	72,348.25	4,523.88

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年1-4月
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	1.96	-35.39	9.48
销售费用	-	-	-
管理费用	91.70	39.16	11.44
财务费用	2,924.34	2,638.58	1,045.75
加：公允价值变动收益	-	0.04	-
投资收益	17,957.37	-	-31,478.21
二、营业利润	14,939.37	-2,642.30	-32,544.87
加：营业外收入	-	2.89	-
减：营业外支出	-	518.67	56.77
三、利润总额	14,939.37	-3,158.08	-32,601.64
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	14,939.37	-3,158.08	-32,601.64

2019 年度的会计报表经上海灏银会计师事务所审计，并出具了灏银沪审字[2020]第 EDYC023 号标准无保留意见的审计报告，2020 年度及评估基准日的会计报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了众环审字(2021)1600182 号标准无保留意见的审计报告。

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人西藏云百投资管理有限公司拟收购被评估单位华夏西部经济开发有限公司的股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

西藏云百投资管理有限公司拟收购股权涉及华夏西部经济开发有限公司的股东全部权益价值，特委托深圳市世联资产房地产土地评估有限公司对所涉及的评估对象在评估基准日的市场价值进行评估，为该行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为华夏西部经济开发有限公司所有者全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为华夏西部经济开发有限公司全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、流动负债，总资产账面价值为 4,523.88 万元，总负债账面价值为 36,556.14 万元，净资产账面价值为-32,032.26 万元。具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

科目	账面价值
货币资金	42.11
其他应收款	1,364.20
流动资产合计	1,406.31
长期股权投资	3,005.64
固定资产	111.93
非流动资产合计	3,117.57
资产总计	4,523.88
应付职工薪酬	0.18
应交税费	0.33
其他应付款	4,778.31
一年内到期的非流动负债	31,777.32
流动负债合计	36,556.14
非流动负债合计	-
负债总计	36,556.14
实收资本	7,800.00
资本公积	534.65
盈余公积	3,900.00
未分配利润	-44,266.91
所有者权益合计	-32,032.26
负债及所有者权益总计	4,523.88

本次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，本次行为涉及的财务报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2021）1600182号标准无保留意见的审计报告。

（三）企业主要资产情况

1.长期股权投资

华夏西部经济开发有限公司长期股权投资共1项，具体情况如下：

序号	被投资单位名称(全称)	投资日期	持股比例%	账面余额	账面净额
1	华邦物业管理有限公司	2006/05	68.21%	30,056,429.05	30,056,429.05
合计				30,056,429.05	30,056,429.05

2.运输车辆

本次纳入评估范围内的运输车辆共3辆，购置于2012-2016年。车辆类型为轿车，品牌为奥迪、奔驰、别克，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶且权属证明完善。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年04月30日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到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等因素综合确定。

六、评估依据

(一) 行为依据

委托人与深圳市世联资产房地产土地评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日, 中华人民共和国主席令 第46号, 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, 自2021年1月1日起施行);

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日, 中华人民共和国财政部令 第86号, 财政部部务会议审议通过);

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日, 中华人民共和国主席令 第63号, 第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011年10月28日, 中华人民共和国财政部令 第65号, 财政部、国家税务总局审议通过);

6. 《企业会计准则—基本准则》(2014年7月23日, 根据中华人民共和国财政部令 第76号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订);

7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);



- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

（四）权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.车辆行驶证；
- 3.其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 2.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 3.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2.深圳市世联资产房地产土地评估有限公司数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法，选择理由为：

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估未采用市场法。

由于被评估单位主营业务为创业投资、咨询、企业管理咨询等，未来经营收

入、成本、费用难以预测，因此本次整体评估不采用收益法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括银行存款和其他货币资金，银行存款通过核实银行对账单等，其他货币资金中的理财产品，资产评估专业人员查阅了理财产品说明书，核对了认购金额、账户信息、投资日期和理财期限等信息。以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

2. 长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择资产基础法进行了评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。。

资产评估专业人员查阅有关的公司章程、出资证明、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对控股长期股权投资单位按照整体资产评估要求对其进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益价值予以评估。

在本次对长期股权投资评估时，未考虑控股权溢价折价因素以及股权流动性因素对其评估结论的影响。

3. 设备类资产

设备类资产评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分

析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次设备类资产均为运输设备，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。

根据运输设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价

对于运输车辆，重置全价按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。

2) 综合成新率的确定

对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察修正值综合确定。

综合成新率=理论成新率+现场勘察修正值

理论成新率的确定

根据最新规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

现场勘察成新率的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定现场勘察成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%。

4. 负债

负债为流动负债，具体为应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2021 年 04 月 21 日至 2021 年 05 月 14 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2021 年 04 月 21 日至 2021 年 05 月 06 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量等情况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查、抽凭等。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

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

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的长期股权投资的产权证明文件资料进行查验。

2.尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务状况；

(3)被评估单位的发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)其他相关信息资料。

(四)资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各

类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

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

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将在原地继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。假设评估基准日后被评估单位持续经营。

2.交易假设：假设所有委估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据委估资产的交易条件等模拟市场进行评估；交易假设是资产评估业务得以进行的基本前提假设。

3.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，彼此有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

4.假设评估基准日后被评估单位持续经营。

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

6.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营

范围、方式与目前方向保持一致。

2.假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4.本次对纳入评估范围的投资性房地产-辰运大厦的评估假设其实际使用状态不发生改变进行测算。

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资产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

本次资产评估采用资产基础法对华夏西部经济开发有限公司所有者全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

华夏西部经济开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,523.88 万元，评估价值为 46,087.61 万元，增值额为 41,563.73 万元，增值率为 918.76%；总负债账面价值为 36,556.14 万元，评估价值为 36,556.14 万元，无评估增减值；净资产账面价值为-32,032.26 万元，净资产评估价值为 9,531.47 万元，增值额为 41,563.73 万元，增值率为 129.76%。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

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	1,406.31	1,406.31	-	-
非流动资产	2	3,117.57	44,681.30	41,563.73	1,333.21
其中:长期股权投资	3	3,005.64	44,548.53	41,542.89	1,382.16
固定资产	4	111.93	132.78	20.85	18.63
资产总计	5	4,523.88	46,087.61	41,563.73	918.76
流动负债	6	36,556.14	36,556.14	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
负债总计	7	36,556.14	36,556.14	-	-
净资产	8	-32,032.26	9,531.47	41,563.73	129.76

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

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：

(一) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

无。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

经与被评估单位负责人沟通得知，被评估单位的长期股权投资公司-华邦物业管理有限公司所有的辰运大厦建成于 1990 年，原建筑面积 12,866.70 平方米，并办理了产权证书。华邦物业管理有限公司分别于 1996、2006、2011 年对辰运大厦进行过加建改造，1996 年加建改造 3,736.50 平方米、2006 年加建改造 2,178.62 平方米、2011 年加建改造 793.59 平方米，合计加建 6,708.71 平方米；上述加建部分无法办理房屋产权证书，产权持有人已对该事项出具《产权瑕疵说明》，在此提请报告使用者注意。

(三) 关于评估程序受到限制的情形特别说明

无。

(四) 关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

(六) 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。

根据被评估单位提供的资料得知，被评估单位华夏西部经济开发有限公司于 2017 年 6 月 15 日同浙商银行北京分行签订了编号为 (101005) 浙商银综授字 (2017) 第 00011 号的《综合授信协议》，最高额授信额度为伍亿玖仟玖佰肆拾柒万元整，保证人为西藏太和先机投资管理有限公司及谢勇，抵押人为华邦物业



管理有限公司，抵押物为华邦物业管理有限公司所有的纳入本次评估范围的辰运大厦及其占用土地使用权；截至评估基准日，被评估单位华夏西部经济开发有限公司同浙商银行北京分行累计借款本金余额为 3.15 亿元，且纳入本次评估范围的辰运大厦仍处于抵押期间内，本次评估未考虑该抵押事项对其价值的影响。

本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响，在此提请报告使用者注意。

(七) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明。

未发现。

(八) 关于本次资产评估对应的行为中，可能对评估结论产生影响的瑕疵情形特别说明

经被评估单位负责人介绍纳入本次评估范围的辰运大厦 B 区三层西南面承租人为和平兰星投资控股（北京）有限公司，承租面积为 914.32 平方米，因该承租人长期拖欠租金同被评估单位的长期股权投资公司-华邦物业管理有限公司存在经济纠纷目前处于法律诉讼阶段，故该区域目前处于被承租人占用状态，本次评估未考虑该诉讼事项对评估对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。

(九) 本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(十) 本次对纳入评估范围的投资性房地产-辰运大厦的评估按其实际使用状态测算，在此提请报告使用者注意。

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：西藏云百投资管理有限公司和国家法律、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. 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。委托人或者

其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 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。

5. 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。

(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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 05 月 14 日。

十四、签名盖章

资产评估师： 谢亚敏



资产评估师： 耿琳



深圳市世联资产房地产土地评估有限公司



资产评估报告附件

附件一、审计报告

附件二、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件四、委托人和被评估单位承诺函

附件五、签名资产评估师的承诺函

附件六、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件七、资产评估机构营业执照副本复印件

附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

审 计 报 告

众环审字(2021)1600182 号

华夏西部经济开发有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了华夏西部经济开发有限公司(以下简称“华夏西部”)财务报表,包括2020年12月31日、2021年4月30日的合并及公司资产负债表,2020年度、2021年1月至4月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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已按照财务报表附注2所述编制基础编制,公允反映了华夏西部2020年12月31日、2021年4月30日合并及公司的财务状况以及2020年度、2021年1月至4月合并及公司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,我们独立于华夏西部,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、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注2所述,因华夏西部股东拟出售华夏西部股权,本次股权交易目的为股权受让方西藏云百投资管理有限公司(以下简称“西藏云百”)拟收购华夏西部100%股权进而通过华夏西部持有华邦物业管理有限公司(以下简称“华邦物业”)68.2113%的股权。华夏西部已于2021年3月将除华邦物业以外的子公司进行处置及划转,即截止2021年4月30日,华夏西部子公司仅剩华邦物业。为了向报表使用者提供更易于判断及可

比的信息，在本财务报告中，仅合并华邦物业的财务报表。

四、其他事项

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注 2 对财务报表编制基础的说明，华夏西部编制财务报表是为了满足财务报表附注 2 所述之目的。因此，该财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

华夏西部管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注 2 所述编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估华夏西部的持续经营能力，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华夏西部、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华夏西部的财务报告过程。

六、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：

（一）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。

(二)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。

(三)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。

(四)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,就可能导致对华夏西部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华夏西部不能持续经营。

(五)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。

(六)就华夏西部中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:


11002100076
杨漫辉

中国注册会计师:


11000100230
雷小兵

中国·武汉

二〇二一年五月十二日

合并资产负债表

2021/4/30

编制单位: 华夏西部经济开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	6.1	3,196,859.07	7,971,871.65
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	6.2	13,660,022.84	410,244,246.73
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产*			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6.3	1,023,895.77	567,762.73
流动资产合计		17,880,777.68	418,783,881.11
非流动资产:			
发放贷款和垫款*			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.4		280,667,702.76
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	6.5	7,992,304.89	7,992,304.89
固定资产	6.6	1,121,016.57	1,796,180.39
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6.7		
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			
非流动资产合计		9,113,321.46	290,456,188.04
资产总计		26,994,099.14	709,240,069.15

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并资产负债表(续)

2021/4/30

编制单位: 华夏西部经济开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	6.8	484,046.23	893,397.32
合同负债			
卖出回购金融资产款*			
吸收存款及同业存放*			
代理买卖证券款*			
代理承销证券款*			
应付职工薪酬	6.9	59,532.97	64,283.15
应交税费	6.10	1,343,525.67	604,197.17
其他应付款	6.11	3,143,356.57	248,681,531.96
其中: 应付利息			
应付股利	6.11		96,780,237.81
应付款项及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.12	317,773,186.64	315,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		322,803,648.08	565,243,409.60
非流动负债:			
保险合同准备金*			
长期借款	6.13		
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		322,803,648.08	565,243,409.60
负债合计		322,803,648.08	565,243,409.60
股东权益:			
实收资本 (或股本)	6.14	78,000,000.00	78,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	6.15	5,346,514.95	5,346,514.95
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	6.16	39,000,000.00	39,000,000.00
一般风险准备*			
未分配利润	6.17	-418,156,063.89	21,650,144.60
归属于母公司股东权益合计		-295,809,548.94	143,996,659.55
少数股东权益			
股东权益合计		-295,809,548.94	143,996,659.55
负债和股东权益总计		26,994,099.14	709,240,069.15

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2021年1-4月

编制单位:华夏西部经济开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、营业总收入	6.18	6,267,111.61	18,058,438.35
其中:营业收入	6.18	6,267,111.61	18,058,438.35
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		13,113,654.93	44,436,699.40
其中:营业成本	6.18	1,471,940.85	15,075,292.55
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
退保金*			
赔付支出净额*			
提取保险责任合同准备金净额*			
保单红利支出*			
分保费用*			
税金及附加	6.19	953,809.21	2,027,789.77
销售费用			
管理费用	6.20	234,103.23	960,570.72
研发费用			
财务费用	6.21	10,453,801.64	26,373,046.36
其中:利息费用	6.21	10,458,186.64	26,405,559.66
利息收入	6.21	5,540.36	35,091.32
加:其他收益	6.22		493.61
投资收益(损失以“-”号填列)	6.23	-314,782,099.49	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益*(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	6.24		1,000.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-321,628,642.81	-26,376,767.44
加:营业外收入	6.25		1,523,113.49
减:营业外支出	6.26	567,674.57	5,191,071.87
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-322,196,317.38	-30,044,725.82
减:所得税费用	6.27	957,191.11	388,790.85
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-323,153,508.49	-30,433,516.67
(一)按经营持续性分类			
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-323,153,508.49	-30,433,516.67
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-323,153,508.49	-30,433,516.67
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额			
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额			
(7)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-323,153,508.49	-30,433,516.67
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		-323,153,508.49	-30,433,516.67
(二)归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并现金流量表

2021年1-4月

编制单位：华夏西部经济开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,807,223.64	17,508,897.71
客户存款和同业存放款项净增加额*			
向中央银行借款净增加额*			
向其他金融机构拆入资金净增加额*			
收到原保险合同保费取得的现金*			
收到再保业务现金净额*			
保户储金及投资款净增加额*			
收取利息、手续费及佣金的现金*			
拆入资金净增加额*			
回购业务资金净增加额*			
代理买卖证券收到的现金净额*			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6.28	18,002,002.22	123,107,845.94
经营活动现金流入小计		23,809,225.86	140,616,543.65
购买商品、接受劳务支付的现金		781,857.20	2,870,026.66
客户贷款及垫款净增加额*			
存放中央银行和同业款项净增加额*			
支付原保险合同赔付款项的现金*			
拆出资金净增加额*			
支付利息、手续费及佣金的现金*			
支付保单红利的现金*			
支付给职工以及为职工支付的现金		816,080.08	2,417,677.59
支付的各项税费		1,907,273.88	3,440,644.63
支付其他与经营活动有关的现金	6.28	17,394,027.28	36,403,333.45
经营活动现金流出小计		20,899,238.44	45,131,682.33
经营活动产生的现金流量净额		2,909,987.42	95,484,861.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额*			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			42,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,685,000.00	25,605,559.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6.28		24,000,000.00
筹资活动现金流出小计		7,685,000.00	91,605,559.68
筹资活动产生的现金流量净额		-7,685,000.00	-91,605,559.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,775,012.58	3,879,301.64
加：期初现金及现金等价物余额		7,971,871.65	4,082,570.01
六、期末现金及现金等价物余额		3,196,859.07	7,971,871.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2021年1-6月

编制单位：华夏西部医药开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额													少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计			
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	78,000,000.00				5,346,514.85				39,000,000.00		21,650,144.40	143,996,659.25		143,996,659.25	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年初余额	78,000,000.00				5,346,514.85				39,000,000.00		21,650,144.40	143,996,659.25		143,996,659.25	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-439,806,208.49	-439,806,208.49		-439,806,208.49	
（一）综合收益总额											-323,153,508.49	-323,153,508.49		-323,153,508.49	
（二）股东投入和减少资本											-116,652,700.00	-116,652,700.00		-116,652,700.00	
1、股东投入的普通股															
2、其他权益工具持有者投入资本															
3、股份支付计入股东权益的金额															
4、其他											-116,652,700.00	-116,652,700.00		-116,652,700.00	
（三）利润分配															
1、提取盈余公积															
2、盈余公积转增资本（或股本）															
3、盈余公积弥补亏损															
4、设定受益计划变动额结转留存收益															
5、其他综合收益结转留存收益															
6、其他															
（四）专项储备															
1、本期提取															
2、本期使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	78,000,000.00				5,346,514.85				39,000,000.00		-418,156,064.09	-295,809,548.84		-295,809,548.84	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表(续)

2021年1-4月

金额单位: 人民币元

编制单位: 华晨宝马汽车有限公司

上海车展													
项 目	2024年12月31日资产负债表										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	78,000,000.00				5,348,514.95				39,892,659.00		172,839,423.81	295,285,818.93	109,219,931.83
加：前期差错更正													
前期会计差错更正													
其他													
二、本年年初余额	78,000,000.00				5,348,514.95				39,892,659.00		172,839,423.81	295,285,818.93	109,219,931.83
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)											-151,289,279.38	-151,289,279.38	-151,289,279.38
(一) 综合收益总额											-99,433,516.87	-99,433,516.87	-99,433,516.87
(二) 其他投入和减少资本													
1. 其他投入和减少资本													
2. 其他投入和减少资本													
3. 其他投入和减少资本													
4. 其他													
(三) 其他分配											-120,855,762.71	-120,855,762.71	-120,855,762.71
1. 其他分配													
2. 其他分配													
3. 其他分配													
4. 其他													
(四) 其他权益工具													
1. 优先股													
2. 永续债													
3. 其他													
(五) 其他													
1. 其他													
2. 其他													
3. 其他													
4. 其他													
5. 其他													
6. 其他													
(六) 其他													
四、本年年末余额	78,000,000.00				5,348,514.95				39,892,659.00		21,659,144.60	143,999,859.55	143,999,859.55

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

2021/4/30

编制单位:华夏西部经济开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		421,052.23	720,965.40
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	12.1	13,642,022.84	410,244,246.73
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		14,063,075.07	410,965,212.13
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	12.2	30,056,429.05	310,724,131.81
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		1,119,302.52	1,793,148.59
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
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			
非流动资产合计		31,175,731.57	312,517,280.40
资产总计		45,238,806.64	723,482,492.53

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(续)

2021/4/30

编制单位:华夏西部经济开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		1,804.44	3,911.55
应交税费		3,330.74	3,226.56
其他应付款		47,783,060.48	286,128,839.47
其中:应付利息			
应付股利			96,780,237.81
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		317,773,186.64	315,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		365,561,382.30	601,135,977.58
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		365,561,382.30	601,135,977.58
股东权益:			
股本		78,000,000.00	78,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积		5,346,514.95	5,346,514.95
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		39,000,000.00	39,000,000.00
未分配利润		-442,669,090.61	
股东权益合计		-320,322,575.66	122,346,514.95
负债和股东权益总计		45,238,806.64	723,482,492.53

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2021年1-4月

编制单位: 华夏西部经济开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加		94,786.50	-353,925.71
销售费用			
管理费用		114,375.56	391,582.18
研发费用			
财务费用		10,457,454.49	26,385,756.12
其中: 利息费用			
利息收入			
加: 其他收益			377.19
投资收益 (损失以“-”号填列)	12.3	-314,782,099.49	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-325,448,716.04	-26,423,035.40
加: 营业外收入			28,932.73
减: 营业外支出		567,674.57	5,186,662.95
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-326,016,390.61	-31,580,765.62
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-326,016,390.61	-31,580,765.62
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-326,016,390.61	-31,580,765.62
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-326,016,390.61	-31,580,765.62

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

现金流量表

2021年1-4月

编制单位:华夏西部经济开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		19,423,828.18	126,600,699.90
经营活动现金流入小计		19,423,828.18	126,600,699.90
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		222,300.72	531,013.81
支付的各项税费		101,496.99	4.80
支付其他与经营活动有关的现金		11,714,943.64	34,761,528.42
经营活动现金流出小计		12,038,741.35	35,292,547.03
经营活动产生的现金流量净额		7,385,086.83	91,308,152.87
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			42,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,685,000.00	25,605,559.68
支付其他与筹资活动有关的现金			24,000,000.00
筹资活动现金流出小计		7,685,000.00	91,605,559.68
筹资活动产生的现金流量净额		-7,685,000.00	-91,605,559.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-299,913.17	-297,406.81
加:期初现金及现金等价物余额		720,965.40	1,018,372.21
六、期末现金及现金等价物余额		421,052.23	720,965.40

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

股东权益变动表

2021年1-4月

编制单位：华夏西部经济开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额								
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
		优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	78,000,000.00				5,346,514.95				39,000,000.00
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	78,000,000.00				5,346,514.95				39,000,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-442,669,899.81
（一）综合收益总额									-326,016,399.81
（二）股东投入和减少资本									-116,652,700.00
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									-116,652,700.00
（三）利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对股东的分配									
3、其他									
（四）股东权益内部结转									
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、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	78,000,000.00				5,346,514.95				39,000,000.00
									-442,669,899.81
									-320,322,575.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表(续)

2021年1-4月

编制单位:华夏西部路桥开发有限公司

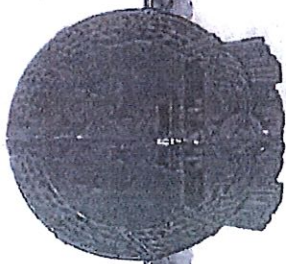
金额单位:人民币元

项目	股本	其他权益工具			上年金额						股本权益合计
		优先股	永续债	其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	78,000,000.00				5,346,514.95				39,000,000.00	152,436,528.33	274,783,043.28
1. 会计政策变更											
2. 前期差错更正											
3. 其他											
二、本年初余额	78,000,000.00				5,346,514.95				39,000,000.00	152,436,528.33	274,783,043.28
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-152,436,528.33	-152,436,528.33
(一)综合收益总额										-31,560,765.62	-31,560,765.62
(二)股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配										-120,855,762.71	-120,855,762.71
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配										-120,855,762.71	-120,855,762.71
3. 其他											
(四)股东权益内部结转											
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. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本年年末余额	78,000,000.00				5,346,514.95				39,000,000.00		122,346,514.95

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



统一社会信用代码

91540195321340436X

营业执照



扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 西藏云百投资管理有限公司
类型 一人有限责任公司
法定代表人 谢勇
经营范围

注册 伍仟万圆整
成立日期 2015年06月03日
营业期限 / 长期
住所 拉萨市柳梧新区国际总部城10栋3层03室

资产管理（不含金融资产管理、保险资产管理）、投资管理（不含金融和经纪业务，不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）、企业管理咨询（不含投资管理和投资咨询）（经营以上业务的，不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款，不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品和相关衍生业务）。【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。】

统一社会信用代码
91540195321340436X
2015年06月03日



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 911101051017628802

名称 华夏西部经济开发有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 北京市朝阳区北四环中路8号(运动员餐厅)二层
法定代表人 谢勇
注册资本 7800万元
成立日期 1995年06月19日
营业期限 1995年06月19日至2045年06月18日
经营范围 创业投资业务;参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构;商业、生物医药、科技领域的投资;企业管理咨询;财务咨询。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取信用信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018 年 09 月 17 日

www.baic.gov.cn

北京市市场监督管理局

北京市市场监督管理局

编号: 1 02699081



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 91110105101766435J

名称 华邦物业管理有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 北京市朝阳区北辰东路8号辰运大厦
法定代表人 谢勇
注册资本 4210万元
成立日期 1995年07月21日
营业期限 1995年07月21日至 2025年07月20日
经营范围 物业管理；自有房屋出租；设备租赁；家居装饰；公共机动车停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 09 月 19 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

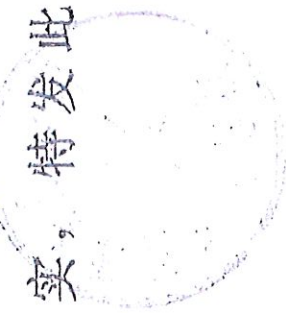
房屋所有权证

字第 00365 号
张其



北京市房屋土地管理局

根据《中华人民共和国宪法》规定，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的
本证所列房屋，经审查属实，特发此证。



发证机关：

北京市房屋土地管理局

共有权执照摘要

共有人	共有份额	共有权执照号	备注
		字第 号	
		字第 号	
		字第 号	
		字第 号	
		字第 号	

契 税 摘 要

立契日期	契 价	契税种类	契税率	纳税金额(元)	备注

设定他项权利摘要

权 利 人	权 利 种 类	权 利 范 围	权利价值 (元)	设定 日期	约 定 期限	注 销 日期
中国农业银行总行 营业部	抵押	房屋	31113600元	2009-1-20		
注：权利人变更为中国农业银行股份有限公司				2010-2-11		

敬告
各界
注意
此
書
已
出

Figure 1. The effect of the concentration of the *Agrobacterium* suspension on the transformation efficiency of *Agrobacterium* strains.

序号	建设单位	项目名称	地址	用途	层数	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	结构类型	基础形式	地基处理	抗震等级	设计使用年限	备注
1	北京城市学院	图书馆	北京市海淀区	教学	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
2	北京城市学院	学生宿舍	北京市海淀区	住宿	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
3	北京城市学院	食堂	北京市海淀区	餐饮	2	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
4	北京城市学院	体育馆	北京市海淀区	体育	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
5	北京城市学院	办公楼	北京市海淀区	办公	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
6	北京城市学院	实验楼	北京市海淀区	实验	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
7	北京城市学院	图书馆	北京市海淀区	教学	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
8	北京城市学院	学生宿舍	北京市海淀区	住宿	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
9	北京城市学院	食堂	北京市海淀区	餐饮	2	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
10	北京城市学院	体育馆	北京市海淀区	体育	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
11	北京城市学院	办公楼	北京市海淀区	办公	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
12	北京城市学院	实验楼	北京市海淀区	实验	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
13	北京城市学院	图书馆	北京市海淀区	教学	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
14	北京城市学院	学生宿舍	北京市海淀区	住宿	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
15	北京城市学院	食堂	北京市海淀区	餐饮	2	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
16	北京城市学院	体育馆	北京市海淀区	体育	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
17	北京城市学院	办公楼	北京市海淀区	办公	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
18	北京城市学院	实验楼	北京市海淀区	实验	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
19	北京城市学院	图书馆	北京市海淀区	教学	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
20	北京城市学院	学生宿舍	北京市海淀区	住宿	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
21	北京城市学院	食堂	北京市海淀区	餐饮	2	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
22	北京城市学院	体育馆	北京市海淀区	体育	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
23	北京城市学院	办公楼	北京市海淀区	办公	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
24	北京城市学院	实验楼	北京市海淀区	实验	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
25	北京城市学院	图书馆	北京市海淀区	教学	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
26	北京城市学院	学生宿舍	北京市海淀区	住宿	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
27	北京城市学院	食堂	北京市海淀区	餐饮	2	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
28	北京城市学院	体育馆	北京市海淀区	体育	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
29	北京城市学院	办公楼	北京市海淀区	办公	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
30	北京城市学院	实验楼	北京市海淀区	实验	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
31	北京城市学院	图书馆	北京市海淀区	教学	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
32	北京城市学院	学生宿舍	北京市海淀区	住宿	4	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	
33	北京城市学院	食堂	北京市海淀区	餐饮	2	12866.7	4750.0	框架	独立基础	无	二级	50年	

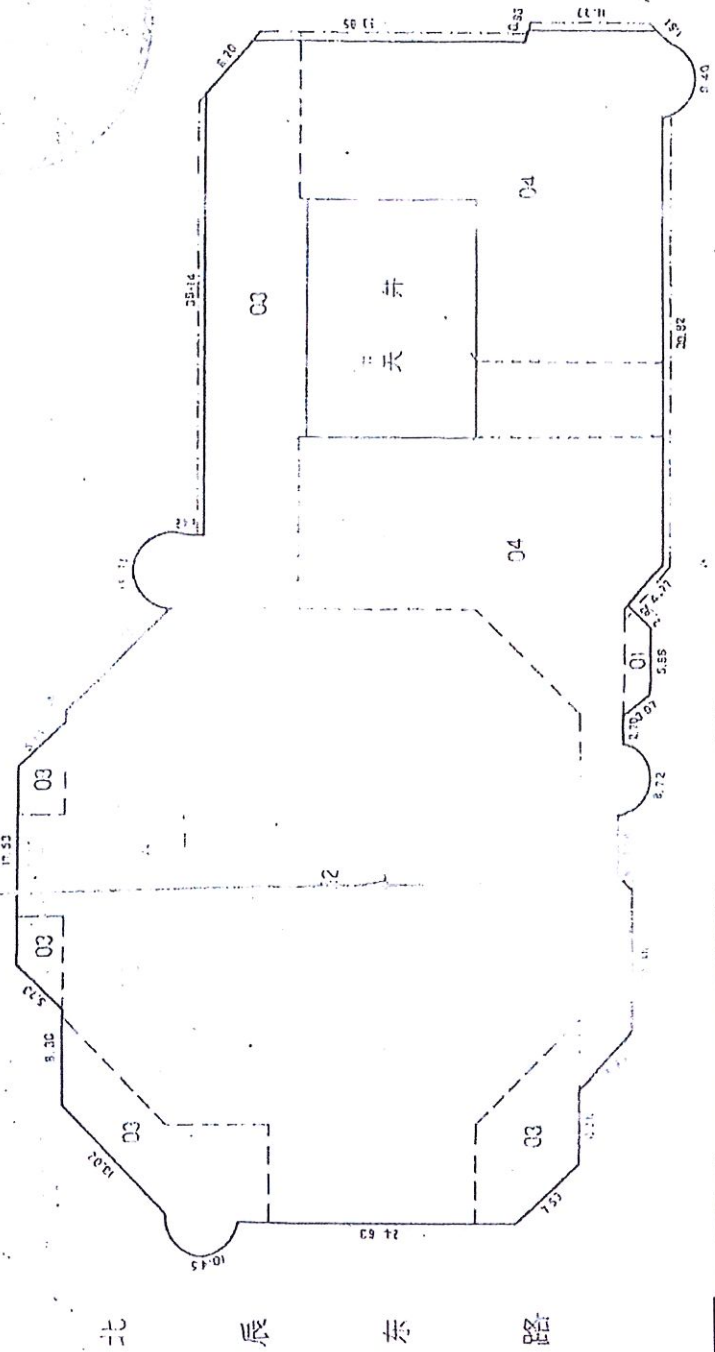
房地平面图

房屋权证号 朝基字第00365号
土地证号

地号 1-1-4-74
坐落 朝阳区北四环中路8号
(运动员餐厅)



北
1:500



北辰东路

附

图

房屋状况附表

幢号	房号	结构	竣工日期	层数		所在	用途		户型或间数	建筑面积(平方米)
				地上	地下		房屋规划用途	房屋使用用途		
	附房1全部	混合结构		4(0)		4				45.7
	附房2全部	混合结构		1(0)		4				32.2
	全部	混合结构		4(0)		4	商业			3157.2
	全部	混合结构		4(0)		3	商业			3157.2
	全部	混合结构		4(0)		2	商业			3157.2
	全部	混合结构		4(0)		1	商业			3157.2

填表人:

2008年7月17日

房屋使用人签字

共四页
第 1 页



业务编号: 1900319 申请编号: 5010110 受理编号: 1091210 受理时间: 2007-01-06

幢号	房号	结构	竣工日期	层数		用途		户型或面积	建筑面积 (平方米)
				地上	所在	房屋规划用途	房屋使用用途		
				地下					
	附房1全部	混合结构		4/0	1				15.7
	附房2全部	混合结构		4/0	1				33.2
	全部	混合结构		1/0	1	商业			3197.2
	全部	混合结构		1/0	2	商业			3197.2
	全部	混合结构		1/0	3	商业			3197.2
	全部	混合结构		1/0	1	商业			3197.2

附 图

图 1/See. 10

填写人: 本页由申请人填写

2007 2/12

2007 年 7 月 11 日

圖

附

2011 10 17

ln 8 4/10



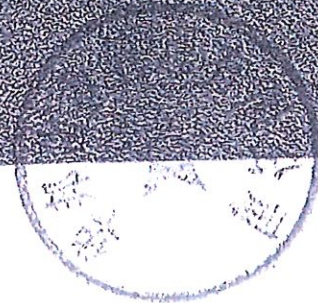
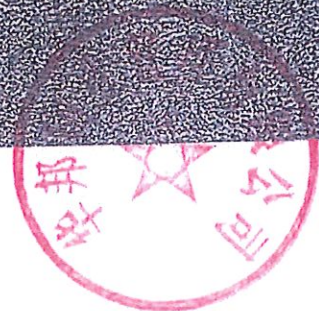
2011 10 17

ln 8 4/10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



中华人民共和国
国有土地使用证



京朝国用(2005)第 0040 号

土地使用权人	北京物业管理有限公司		
座落	朝阳区北四环中路8号运动员餐厅		
地号		图号	1-1-4 (14)
地类(用途)	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2044.10.11
使用权面积	9315.72 M ²	其中	独用面积 9315.72 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

____ 人民政府 (章)

2005年1月28日

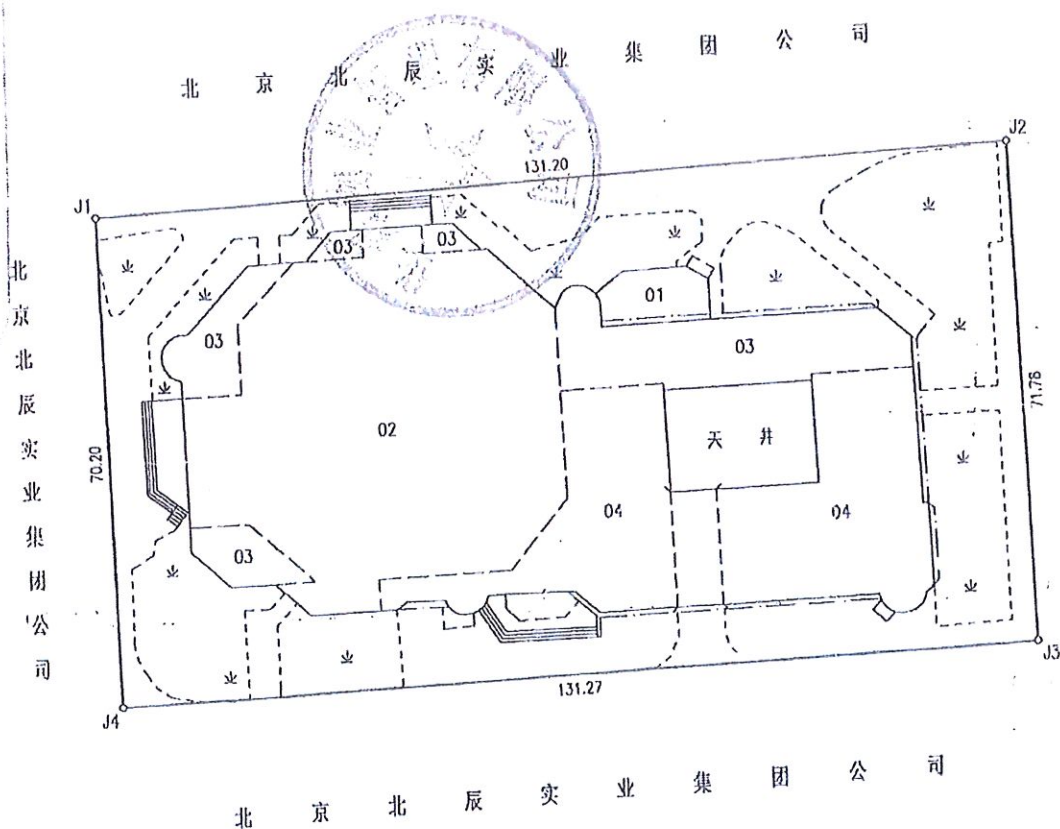
华邦物业管理有限公司 宗地平面图

坐落:朝阳区北四环中路8号运动员餐厅

北
1:1000

M²

M²



北京北辰实业集团公司

单位: 米

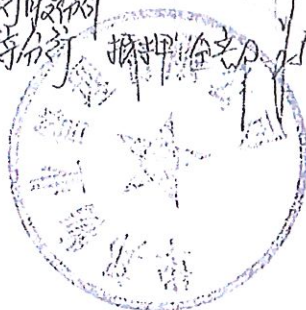
图号: I-1-4-[14]

日期: 2005年01月

图人: 张广利

检查人: 张政

权利人	担保	担保范围	担保价值	止日期	备注	年份	月	日
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2006.6.13	2006.5.8	2007	6	29
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2007.7.25	2007.6.15	2008	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2008.7.25	2008.6.15	2009	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2009.7.25	2009.6.15	2010	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2010.7.25	2010.6.15	2011	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2011.7.25	2011.6.15	2012	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2012.7.25	2012.6.15	2013	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2013.7.25	2013.6.15	2014	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2014.7.25	2014.6.15	2015	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2015.7.25	2015.6.15	2016	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2016.7.25	2016.6.15	2017	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2017.7.25	2017.6.15	2018	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2018.7.25	2018.6.15	2019	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2019.7.25	2019.6.15	2020	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2020.7.25	2020.6.15	2021	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2021.7.25	2021.6.15	2022	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2022.7.25	2022.6.15	2023	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2023.7.25	2023.6.15	2024	1	15
中国农业银行总行	抵押	全部	2000000元	2024.7.25	2024.6.15	2025	1	15



证书监制机关

2005年1月26日



No.

- 本证对土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经监制机关（县级以上人民政府和土地登记机关）共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记，直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得私自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制



产权瑕疵说明

深圳市世联资产评估有限公司：

西藏云百投资管理有限公司拟收购被评估单位华夏西部经济开发有限公司股权，特聘请贵司对华夏西部经济开发有限公司申报的于评估基准日 2021 年 04 月 30 日经审计的全部资产及负债进行评估。本次华夏西部经济开发有限公司申报的长期股权投资为华邦物业管理有限公司（以下简称“我司”），其中我司申报的投资性房地产具体情况如下：

序号	房产证号	名称	用途	结构	层数	建筑面积 (m²)	建成年月
1	朝其字第 00365 号	辰运大厦	商业	钢混	4	12,866.70	1990 年
2	无法办理产权证书	辰运大厦加建工程	商业	钢混	1-5	6,708.71	1996、2006、 2011 年
合计					5	19,575.41	

辰运大厦建成于 1990 年，原建筑面积 12,866.70 平方米，并办理了产权证书。华邦物业管理有限公司分别于 1996、2006、2011 年对辰运大厦进行过加建改造，1996 年加建改造 3,736.50 平方米、2006 年加建改造 2,178.62 平方米、2011 年加建改造 793.59 平方米，合计加建 6,708.71 平方米；上述加建部分无法办理房屋产权证书。截至此次评估基准日 2021 年 04 月 30 日上述资产均属我司所有，我司承诺该资产不存在产权纠纷。

特此说明！

被评估单位：华邦物业管理有限公司

法定代表人(签字)：

日期：2021 年 05 月 06 日



委托人承诺函

深圳市世联资产评估土地评估有限公司：

因我公司拟进行股权收购的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的华夏西部经济开发有限公司于评估基准日 2021 年 04 月 30 日申报的全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：西藏云百投资管理有限公司

法定代表人(签字)：

谢勇

年 月 日

被评估单位承诺函

深圳市世联资产评估有限公司：

因委托人西藏云百投资管理有限公司拟进行股权收购的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2021 年 04 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本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经得到批准。
2. 本公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
4. 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。
5. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
6. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
7. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业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：华夏西部经济开发有限公司

法定代表人(签字)：

年 月 日



被评估单位承诺函

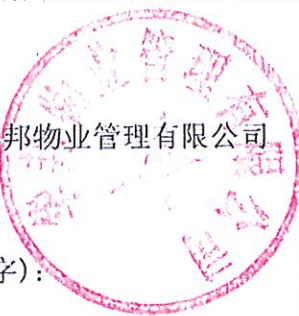
深圳市世联资产评估土地评估有限公司：

因委托人西藏云百投资管理有限公司拟进行股权收购的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2021 年 04 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本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经得到批准。
2. 本公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
4. 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。
5. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
6. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
7. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业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：华邦物业管理有限公司

法定代表人(签字)：



年 月 日

资产评估师承诺函

西藏云百投资管理有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟收购华夏西部经济开发有限公司股权，以 2021 年 04 月 30 日为评估基准日进行了评估，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. 具备相应的执业资格。
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：



2021 年 05 月 14 日

深 圳 市 财 政 局

深圳市财政局关于深圳市世联资产评估有限公司变更备案公告

(深财资备案〔2020〕49号)

深圳市世联资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

深圳市世联资产评估有限公司名称由原来的深圳市世联资产评估有限公司变更为深圳市世联资产评估有限公司。

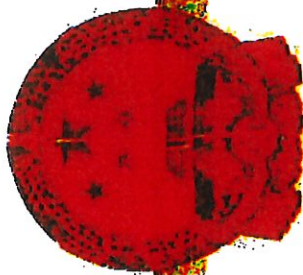
相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



(联系人：张斌彬，电话：83938640)

抄送：深圳市资产评估协会。



营业执照

统一社会信用代码
91440300576874288Y



名称 深圳市世联资产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 王卓

成立日期 2011年06月23日
住所 深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区) B座B单元19层1905

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可经营项目等有关事项及其他信息，应当通过国家企业信用信息公示系统予以公示或公示。

3. 市场主体年度报告于每年1月1日起公示。市场主体应当依法公示年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谢亚敏

性别：女

登记编号：23000470



单位名称：深圳市世联资产房地产
土地评估有限公司



初次执业登记日期：2008-07-17

年检信息：通过（2021-04-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-11



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：耿琳

性别：女

登记编号：11180242



单位名称：深圳市世联资产房地产
土地评估有限公司



初次执业登记日期：2018-08-27

年检信息：通过（2021-04-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-11