

北京能源集团有限责任公司与  
京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目

# 资产评估报告

中资评报字[2017]562号

(共一册 第一册)

中资资产评估有限公司  
二〇一八年一月十八日



## 目 录

资产评估报告声明 .....	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概况.....	4
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	28
资产评估报告附件 .....	30
一、与评估目的相对应的经济行为文件.....	31
二、被评估单位专项审计报告.....	32
三、委托人和被评估单位营业执照.....	33
四、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	34
五、委托人和其他相关当事人的承诺函.....	35
六、签名资产评估师的承诺函.....	36
七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件.....	38
八、资产评估机构法人营业执照副本.....	39
九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件.....	40
十、资产评估委托合同.....	41

## 资产评估报告声明

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已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；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

**北京能源集团有限责任公司与  
京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告摘要**

中资评报字(2017)562号

中资资产评估有限公司接受北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对京能天阶(北京)投资有限公司的股东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：**为北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让所持有的京能天阶(北京)投资有限公司合计 40%股权这一经济行为提供价值参考依据。

**评估对象：**京能天阶(北京)投资有限公司的股东全部权益。

**评估范围：**京能天阶(北京)投资有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**2017年8月31日

**评估方法：**资产基础法

**评估结论：**

京能天阶(北京)投资有限公司评估基准日的账面净资产 95,514.40 万元，评估值为 116,281.54 万元，增值额为 20,767.14 万元，增值率为 21.74%。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、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。

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

---

本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖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。

**重要提示**

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

北京能源集团有限责任公司与  
京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告正文

中资评报字(2017)562号

北京能源集团有限责任公司、京能置业股份有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的京能天阶(北京)投资有限公司合计 40%股权项目涉及的京能天阶(北京)投资有限公司股东全部权益在 2017 年 8 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概况

本次评估委托人为北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司，被评估单位为京能天阶(北京)投资有限公司，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) 委托人概况

1、北京能源集团有限责任公司

名称：北京能源集团有限责任公司

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西9层

法定代表人：姜帆

注册资本：2044340万元

成立日期：2004年12月8日

营业期限：2004年12月8日至2054年12月7日

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

经营范围：能源项目投资、开发及经营管理；能源供应、管理；能源项目信息咨询；房地产开发；投资管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。(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。)

(1) 公司简介

北京能源集团有限责任公司(原名北京能源投资(集团)有限公司，以下简称“京能集团”)成立于2004年12月，由原北京国际电力开发投资公司和原北京市综合投资公司合并重组，是北京市政府出资设立的国有独资公司。2011年12月，北京市委、市政府从优化首都国有经济布局的战略高度，决定将京能集团与北京热力整合，实现了第二次重组，促成了电、热上下游产业链的完善，使京能集团成为首都电力、热力能源投资的主体，从而确定了“能源为主、适度多元、产融结合、协同发展”的战略。2014年12月28日，根据市委、市政府和市国资委决定，京能集团与京煤集团实现了重组，总资产达到2200亿元，职工人数达到5万人。

京能集团有四大主业，分别是“电力生产和供应、热力生产和供应、煤炭的生产和销售、房地产开发经营”，四家上市公司，分别是京能电力、京能置业、清洁能源(香港上市)和昊华能源，四家上市了资产运营和资本运作的“双轮”驱动。京能集团投资经营区域遍及全国20个省、市、自治区，主要集中在北京及周边地区，目前已从山西、河北、内蒙扩展到广东、宁夏、四川、湖北、青海、甘肃、新疆等地。

(2) 基准日股权结构

金额单位：人民币万元

股东名称	注册 资本	认缴出 资比例	实收 资本	占实收 资本比例
北京市人民政府国有资产监督管理委员会	2044340	100%	2044340	100%
合计	2044340	100%	2044340	100%

2、京能置业股份有限公司

名称：京能置业股份有限公司

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层

法定代表人：朱炎

注册资本：45288万元

成立日期：1997年4月1日

营业期限：1997年4月1日至长期

经营范围：房地产开发；房地产信息咨询；投资顾问；销售商品房；高科技项目投资；房屋租赁。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

#### (1) 公司简介

京能置业股份有限公司（以下简称“公司”）是按照《中华人民共和国公司法》设立的股份制上市公司，公司（原证券简称“贵华旅业”）于1997年1月30日在上海证券交易上市交易，股票代码600791。公司于2001年7月进行了重大资产置换，置换后，公司证券简称由“贵华旅业”变更为“京能置业”，公司主营业务变更为房地产开发与经营。

公司具有十余年的房地产开发经验，拥有一套较为完善的房地产开发和管理模式，形成了稳定专业的房地产开发团队。公司目前主要从事北京、银川和天津地区的房地产开发业务，具备一级开发资质。公司参控股企业包括北京天创世缘房地产开发有限公司、宁夏京能房地产开发有限公司等12家公司，先后在京主持开发建设了天创世缘、天创公馆、大兴筑家、都景苑、国典华园、京能·四合上院等住宅项目；开发了天创科技大厦、天创维嘉写字楼、盛方中心、国典大厦等写字楼项目；在内蒙古、宁夏主持开发建设了京能·蓝色理想、京能·天下川住宅项目，在天津主持开发建设了京能·海语城住宅项目。正在开发建设的项目包括天津的“京能·海语城”及宁夏的“京能·天下川”。

#### (2) 基准日股权结构

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	认缴出资比例	持股比例
------	------	--------	------

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

北京能源集团有限责任公司	20,497.35	45.26%	45.26%
其他流通股	24,790.65	54.74%	54.74%
合计	45288	100%	100%

## (二) 被评估单位概况

名称：京能天阶(北京)投资有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：北京市朝阳区光华路9号4号楼25层2501-11号

法定代表人：李育海

注册资本：100000万元

成立日期：2010年11月1日

营业期限：2010年11月1日至2030年10月31日

经营范围：项目投资；房地产开发；销售商品房；物业管理；房地产信息咨询。(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。)

### 1、历史沿革

京能天阶(北京)投资有限公司由北京能源集团有限责任公司、京能置业股份有限公司、世贸天阶投资(北京)有限公司、万联能源集团有限公司共同投资成立的有限公司，注册资金100000万元人民币，公司地址为北京市朝阳区光华路9号4号楼25层。目前公司的主营业务是项目投资、房地产开发，销售商品房等。公司无自有房产、土地，目前办公用房为租用。

2010年11月，京能天阶(北京)投资有限公司与焦作云台山旅游发展公司经友好协商，成立下属子公司京能天阶云台山投资有限公司，注册资金为10000万元人民币，公司地址为河南省修武县云台山综合服务楼，由京能天阶(北京)投资有限公司出资8000万元人民币，占公司注册本总额的80%；焦作云台山旅游发展有限公司出资2000万元人民币，占公司注册资本总额的20%。该子公司又成立了五家全资下属子公司：天阶云台(修武)投资有限公司，注册资金为3000万元人民币；

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

天阶云台世贸(修武)房地产开发有限公司，注册资金为3000万元人民币；天阶云台万润(修武)房地产开发有限公司，注册资金为3000万元人民币；焦作市京能天阶云台山大酒店有限公司，注册资金为1000万元人民币；焦作红石乡村商贸有限公司，注册资金为3000万元人民币，至评估基准日，京能天阶云台山投资有限公司注册资本尚未出缴。

2、评估对象以往的评估及交易情况

无。

3、基准日股权结构

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	认缴出资比例	实收资本	占实收资本比例
北京能源集团有限责任公司	9000	9%	9000	9%
京能置业股份有限公司	31000	31%	31000	31%
世贸天阶投资(北京)有限公司	30000	30%	30000	30%
万联能源集团有限公司	30000	30%	30000	30%
合计	100000	100%	100000	100%

4、近几年财务和经营状况

近几年财务状况表（母公司报表）

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年8月31日
流动资产	92,977.65	92,113.01
可供出售金融资产		
长期股权投资	8,000.00	8,000.00
固定资产	0.63	0.63
在建工程		
工程物资		
无形资产		
资产总计	100,978.27	100,113.64
流动负债	30,276.65	4,599.24
非流动负债		
负债合计	30,276.65	4,599.24
所有者权益	70,701.62	95,514.40

近几年经营状况表（母公司报表）

金额单位：人民币万元

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

项目	2016 年	2017 年 1-8 月
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	1,508.72	742.03
财务费用	-6.20	-11.16
资产减值损失		
加：投资收益	-10,232.55	19,645.11
二、营业利润	-11,735.07	18,914.25
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	-11,735.07	18,914.25
减：所得税费用		
四、净利润	-11,735.07	18,914.25

被评估单位评估基准日及 2016 年度的会计报表经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴财光华审会字[2017]第 206027 号无保留意见审计报告。

#### 5、执行的主要会计政策

执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则，具体详见本报告所附的专项审计报告会计报表附注。

#### (三) 长期投资单位概况

基准日京能天阶(北京)投资有限公司共有1项长期投资单位，具体如下表：

单位：元

序 号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	核算方 法	投资成本
1	京能天阶云台山投资有限公司	2010-8-22	80%	成本法	80,000,000.00

长期股权投资单位基本情况如下：

#### 1、注册情况

名称：京能天阶云台山投资有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：修武县云台山综合服务楼

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

法定代表人：张尧成

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2010年12月28日

营业期限：2010年12月28日至2030年12月27日

经营范围：房地产开发建设；销售商品房；物业管理；项目投资管理；经济信息咨询；房地产信息咨询；商务服务；会议服务；游艺项目经营；体育项目经营管理；销售服装鞋帽、日用品、花卉、工艺品、针纺织品、文具用品、体育用品；承办展览展示；组织文化艺术交流活动、(不含演出)；摄影扩印服务；餐饮管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 2、历史沿革

京能天阶云台山投资有限公司成立于2010年12月28日，由京能天阶(北京)投资有限公司和焦作云台山旅游发展有限公司共同出资组建的有限责任公司。

## 3、评估基准日股权结构

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	认缴出资比例	实收资本	占实收资本比例
京能天阶(北京)投资有限公司	8000	80%	8000	80%
焦作云台山旅游发展有限公司	2000	20%	2000	20%
合计	10000	100%	10000	100%

## 4、近几年财务和经营状况

### 近几年财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年8月31日
流动资产	91,347.04	61,710.19	60,465.85
可供出售金融资产			
长期股权投资	10,000.00	10,000.00	10,000.00
固定资产	23,413.87	22,114.73	23,663.18
在建工程			
工程物资			
无形资产			
资产总计	12,476.09	93,824.93	94,129.23
流动负债	11,977.09	8,857.91	88,933.77

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

非流动负债			
负债合计	11,977.09	8,857.91	88,933.77
所有者权益	4,990.03	5,245.84	5,195.46

近几年经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-8 月
一、营业收入	22.47	33.36	23.36
减：营业成本			
营业税金及附加	0.78	0.19	139.78
销售费用			
管理费用	1,763.18	1,910.25	771.39
财务费用	-0.06	0.05	0.02
资产减值损失			-0.04
加：投资收益			
二、营业利润	-1,741.43	-1,879.13	-887.78
加：营业外收入		2,142.94	
减：营业外支出		8.00	4.02
三、利润总额	-1,741.43	255.81	-891.81
减：所得税费用			0.01
四、净利润	-1,741.43	255.81	-891.82

2015年数据经焦作安益会计师事务所(普通合伙)审计，并出具了焦作安益会审字[2016]第028号无保留意见审计报告；2016年数据经焦作安益会计师事务所(普通合伙)审计，并出具了焦作安益会审字[2017]第020号无保留意见审计报告；2017年1-8月数据经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴财光华审会字[2017]第206027号无保留意见审计报告。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位40%的股权。

(五) 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。

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

## 二、评估目的

依据《北京能源集团有限责任公司董事会 2018 年度第一次会议决议(七)》(2018 年 1 月 4 日),北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的京能天阶(北京)投资有限公司合计 40%股权,为此,需对京能天阶(北京)投资有限公司全部股东权益进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围

本次委托评估对象为截止评估基准日京能天阶(北京)投资有限公司的股东全部权益。评估范围为京能天阶(北京)投资有限公司的全部资产及负债。

项 目	账面价值 (万元)
流动资产	92,113.01
非流动资产	8,000.63
其中: 可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	8,000.00
投资性房地产	-
固定资产	0.63
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
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	-
资产总计	100,113.64
流动负债	4,599.24
非流动负债	-

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

项 目	账面价值（万元）
负债合计	4,599.24
净资产（所有者权益）	95,514.40

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见审计报告。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(三) 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、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次评估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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

#### 五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2017 年 8 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

## 六、评估依据

本次评估的主要依据有：

### (一)行为依据

1、《北京能源集团有限责任公司董事会 2018 年度第一次会议决议(七)》  
(2018 年 1 月 4 日)；

### (二)法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日发布)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 修订)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；
- 4、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令；
- 5、《国有资产评估管理办法实施细则》国资办发[1992]36 号；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》国务院国资委、财政部第 3 号；
- 8、《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；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第 12 号；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
- 11、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64 号)；
- 12、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订)；
- 14、财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
- 15、其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三)准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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）；
- 16、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2012〕246号）；
- 17、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；
- 18、《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014)；
- 19、《城镇土地分等定级规程》(GB-T18507-2014)；
- 20、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）。

#### (四)产权依据

- 1、委托人及被评估企业法人营业执照；
- 2、国有资产产权登记证；
- 3、国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、房屋所有权证；
- 4、车辆行驶证；
- 5、设备购置发票等产权证明文件；

- 6、长期投资合同、协议、公司章程及出资证明；
- 7、被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表。
- 8、其他产权证明文件。

#### (五)取价依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》建设部；
- 2、《全国统一建筑安装工程工期定额》(建设部建标[2000]38号)；
- 3、《河南省建筑建筑工程消耗量定额》(2008)；
- 4、《河南省装饰装修工程消耗量定额》(2008)；
- 5、《河南省安装工程消耗量定额》(2008)；
- 6、《河南省市政工程消耗量定额》(2008)；
- 7、《河南省工程造价信息》(2016年12月份)；
- 8、河南省建筑业“营改增”后计价依据-调整的实施细则
- 9、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文；
- 10、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；
- 11、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号)；
- 12、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283)；
- 13、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号)；
- 14、评估基准日中国人民银行贷款基准利率；
- 15、被评估企业提供的建筑物及其他辅助设施施工图、招投标资料、合同、竣工文件、决算资料等；
- 16、评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料；
- 17、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。
- 18、《2017年机电产品价格手册》机械工业信息研究院编；

- 
- 19、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36号；
  - 20、《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；
  - 21、《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；
  - 22、Wind 资讯金融终端；
  - 23、评估机构收集和掌握的其他资料。

#### (六)其他依据

- 1、本次资产评估委托合同；
- 2、被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表；
- 3、被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；
- 4、被评估单位提供的企业历史经营资料等；
- 5、被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一)方法的选择和确定

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的收益法，是指通过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。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，“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”。

本次评估目的是股权转让，被评估单位主要下属经营实体单位在焦作市云台山景区附近开发旅游地产，且被评估单位开发项目因规划调整于2014年7月停工至今，未来开发计划、规划情况、工程进度、销售情况都存在不确定性，和市场上良性运作的上市公司存在较大差异从而难以比较，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业下属单位为房地产开发企业，于评估基准日云台天阶旅游小镇建设项目因规划中的沿太行高速公路焦作段拟在开发项目边穿过，被评估单位调整规划开发方案，于2014年7月停工至今，目前正在办理建筑工程规划许可证阶段。云台山庄别墅式酒店房地产项目因市场环境未能达到适合的开发状态，于2014年7月停工至今，目前正在办理建筑工程规划许可证阶段。委托方不能提供未来的开发计划，未来预期收益难以预测，故此次未采用收益法进行评估。

由于被评估企业被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，可以采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## (二) 资产基础法

### ➤ 流动资产

#### 1、货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确认评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

外币按评估基准日的国家外汇中间价折算为人民币值。

#### 2、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，

并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

➤ 非流动资产

1、长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资单位为京能天阶(北京)投资有限公司的控股子公司，对控股的各级法人单位，采用资产基础法进行整体评估，以评估后的股东全部权益(净资产)价值乘以股权比例确定评估值。

2、设备类资产

评估范围内的设备为电子设备。根据设备的特点、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。计算公式如下：

采用重置成本法，确定机器设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费等两部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

(1) 设备购置费的确定

电子设备设备购置费主要采用查阅近期价格手册或网上询价等方式确定。电子设备目前均由供应商负责运输配送，则不计取运杂费。

(2) 安装调试费的确定

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

(3) 购置设备进项税额的确定

依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳

税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。发生的进项税额从销项税额中抵扣。因此，对于电子设备的运输费用、安装费用在计算其重置全价时扣减相应的进项税额。

购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

购置设备进项税额=设备购置费×增值稅率/(1+增值稅率)

运输费用进项税额=运输费用/(1+增值稅率)

安装费用进项税额=安装费用/(1+增值稅率)

设备购置增值稅率为17%；设备运输费用增值稅率为11%；设备安装费用增值稅率为11%。

成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## 2、其他无形资产

其他无形资产为软件，采用现行市价法确定软件的评估价值，对于评估基准日仍然在售的同版本软件，以市场销售价格作为重置价格；对于基准日已升级换代或无法通过正常渠道查询到市场销售价格的委估版本软件，采用升级后版本软件加以替代，并考虑软件升级换代造成的功能提升、适用范围调整等因素后，对替代软件的市场价格进行适当折扣修订，作为原始委估软件重置价格。

依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。发生的进项税额从销项税额中抵扣。因此，对于计算机软件在计算其评估价值时应需扣减相应的进项税额。

➤ 流动负债和非流动负债

1、流动负债

流动负债包括其他应付款，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2017年11月8日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

### (一)前期准备阶段

1、2017年11月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划；

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目人员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

### (二)现场评估阶段

评估人员于2017年11月16日至2017年11月28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。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组为资产基础法组。

资产基础法组的主要工作：

(1)听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2)对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

(3) 依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 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“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

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

(6) 根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

(7) 对评估范围内的房屋建筑物和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询收集价格资料；

(8) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### (三) 评定估算、汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

### (四) 提交报告阶段

1、在上述工作基础上，起草评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；

2、按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对评估报告进行修改、校正；

3、与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 基本假设

#### 1、交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交

易条件等模拟市场进行估价。

## 2、公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

## 3、持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。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。

## 4、持续经营假设

即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力担当责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经营下去。

## (二) 评估特殊性假设

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

2、评估基准日后被评估单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、评估基准日后被评估单位所处的行业环境保持目前的发展趋势；

4、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5、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；

6、被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

在实施了上述资产评估程序和方法后，京能天阶(北京)投资有限公司股东全部权益价值于评估基准日的评估结果如下：

评估前账面总资产为 100,113.64 万元，总负债为 4,599.24 万元，净资产为 95,514.40 万元，评估后的总资产价值为 120,880.78 万元，总负债为 4,599.24 万元，净资产为 116,281.54 万元，增值额为 20,767.14 万元，增值率为 21.74%。见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	92,113.01	92,113.01	-	-
非流动资产	8,000.63	28,767.77	20,767.14	259.57
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	8,000.00	28,762.66	20,762.66	259.53
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	0.63	0.30	-0.33	-52.38
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	-	4.81	4.81	
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	100,113.64	120,880.78	20,767.14	20.74
流动负债	4,599.24	4,599.24	-	-
非流动负债	-	-	-	

北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的  
京能天阶(北京)投资有限公司合计40%股权项目  
资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
负债合计	4,599.24	4,599.24	-	-
净资产（所有者权益）	95,514.40	116,281.54	20,767.14	21.74

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

## 十一、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

根据被评估单位介绍，被评估单位所属的编号为 2012-113、2012-114 两宗土地于修武县与辉县交界处，辉县对这两宗土地权属有争议，未给被评估单位盖边界章。被评估单位已于 2012 年国有建设用地使用权出让合同缴纳土地出让金。修武县政府已和河南省相关主管部门汇报沟通过，证实上述两宗土地在修武县境内。于评估基准日被评估单位尚未取得这两宗土地的土地使用权证，修武县国土资源局表示会尽快办理土地使用权证。

本次对这两宗土地使用权评估确认依据为 2012 年签订的国有建设用地使用权出让合同，具体情况如下：

国有建设用地使用权出让合同(合同编号 410821-CR-2012-0062-2690)，出让宗地编号 09-24-005，宗地总面积 53295.26 平方米，出让宗地用途为住宿餐饮用地面积 1.065905 公顷，中低价位、中小套型普通商品住房用地面积 4.263621 公顷，交付土地日期为 2012 年 12 月 12 日。国有建设用地使用权出让年期为住宿餐饮用地 40 年；中低价位、中小套型普通商品住房用地 70 年，国有建设用地使用权出让价款为人民币 7994289 元。

国有建设用地使用权出让合同(合同编号 410821-CR-2012-0063-2691)，出让宗地编号 09-24-006，宗地总面积 67495.93 平方米，出让宗地用途为住宿餐饮用地面积 1.349919 公顷，中低价位、中小套型普通商品住房用地面积 5.399674 公顷，交付土地日期为 2012 年 12 月 12 日。国有建设用地使用权出让年期为住宿餐饮用地 40 年；中低价位、中小套型普通商品住房用地 70 年，国有建设用地使用权出

让价款为人民币 10124390 元。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 抵押、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

无。

(四) 评估程序受到限制的情形

1、 本次评估中，评估人员对各种建(构)筑物的隐蔽工程(非肉眼所能观察的部分)的材质、工程量等，主要通过向被评估单位有关人员调查、询问，并查阅相关合同、图纸等资料的方法进行核实。

2、 本次评估中，评估人员未借助任何检测仪器对各种建(构)筑物的隐蔽工程及设备内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，对其成新度状况主要是通过实地勘察和对其使用维护情况进行了解后做出的判断。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1、 本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

2、 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

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

4、 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过

程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

5、 委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6、 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家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。

7、 本报告对被评资产和相关债务所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。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得对资产评估对象的法律权属提供保证。

9、 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

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、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于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专业人员不承担责任；

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

(四) 资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖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；

(六) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为2018年1月18日。

谨此报告！

