

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京国际人力资本集团股份有限公司拟转让
北京城乡黄寺商厦有限公司 100%股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2025）第 0094 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二五年二月十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020141202500127
合同编号：	1132025006
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天兴评报字（2025）第0094号
报告名称：	北京国际人力资本集团股份有限公司拟转让北京城乡黄寺商厦有限公司100%股权项目
评估结论：	440,711,504.65元
评估报告日：	2025年02月11日
评估机构名称：	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员：	柯伟（资产评估师） 正式会员 编号：11220199 丰廷隆（资产评估师） 正式会员 编号：11100299
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

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02月19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	6
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ...	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告的使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告附件	35

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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师提示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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债（模拟）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、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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。

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。

北京国际人力资本集团股份有限公司
拟转让北京城乡黄寺商厦有限公司 100%股权项目
资产评估报告摘要

天兴评报字（2025）第 0094 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京国际人力资本集团股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京国际人力资本集团股份有限公司拟转让北京城乡黄寺商厦有限公司 100%股权而涉及北京城乡黄寺商厦有限公司的股东全部权益价值在 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、评估目的：根据《北京国际人力资本集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》（[2025]5 号），北京国际人力资本集团股份有限公司拟通过非公开协议转让方式将持有的北京城乡黄寺商厦有限公司 100%股权转让给北京京国管置业投资有限公司，需要对北京城乡黄寺商厦有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京城乡黄寺商厦有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：北京城乡黄寺商厦有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债（模拟）。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位股东全部权益评估价值为 44,071.15 万元，较

账面净资产 8,015.54 万元增值 36,055.61 万元，增值率 449.82%。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位股东全部权益评估价值为 28,978.62 万元，较账面净资产 8,015.54 万元增值 20,963.08 万元，增值率 261.53%

（三）评估结果的最终确定

经分析最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即被评估单位于评估基准日的股东全部权益评估价值为 44,071.15 万元。

八、特别事项说明：

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本次评估中，资产评估师未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（二）根据北京国际人力资本集团股份有限公司的工作部署，拟将北京国际人力资本集团股份有限公司的部分资产进行模拟重组整合，专项审计的基准日拟定为 2024 年 12 月 31 日。具体内容：1.将北京国际人力资本集团股份有限公司持有的西苑操场 15 号楼通过非公开协议方式按照审计报告确定的账面价值转让给北京城乡黄寺商厦有限公司，西苑操场 15 号楼建成于 1996 年，不动产证号为京（2022）海不动产权第 0016839 号，证载用途为文娱，建筑面积为 15,901.20 平方米，账面价值为 65,696,068.33 元；2.将北京外企人力资源服务有限公司持有的柏全实业（上海）有限公司、祺广供应链管理（上海）有限公司、骁楚（上海）实业有限公司和上海沁好贸易有限公司 4 户债权通过非公开协议方式按照审计报告确定的账面价值转让给北京城乡黄寺商厦有限公司，债权金额合计 285,415,381.92 元，对应的业务发生日期为 2024 年 3 月，4 户债权历史期按期回款，信用良好。

委托人已聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）就上述两项非公开协议交易完成后的北京城乡黄寺商厦有限公司出具模拟财务报表及专项审计报告。本次是基于上述模拟事项完成的前提下进行评估的。如若不能实现，则本报告的评估结论不成立，也无法使用。

（三）投资性房地产-西苑操场 15 号楼建成于 1996 年，证载建筑面积为 15,901.20 平方米，于 2008 年被改造成为商务酒店，改造之后，其总建筑面积增加至 26,293.25 平方米，超出证载面积 10,392.05 平方米。2023 年 10 月，北京市规划和自然资源委员会向海淀区委、区政府发出提示函，指出西苑操场 15 号楼存在违法建设的情况，并要求加快推进整改工作。2023 年 11 月，海淀街道办事处向北京国际人力资本集团股份有限公司发出限期拆除（回填）决定书，北京国际人力资本集团股份有限公司依据相关要求将酒店关闭，并拆除违建。北京市规划和自然资源委员会海淀分局针对该部分违法建筑已完成了面积核减的测量与验收工作，现已满足证载面积要求。拆除后房屋建筑物现已无装修及配套工程，由于委估房地产是外购的，无法提供土地出让合同，无法知晓土地规划容积率，本次评估是房屋按照现状，土地按照实际容积率进行评估的。

（四）经清查，纳入评估范围内的权证编号为京（2022）海不动产权第 0016839 号的西苑操场 15 号楼，证载权利人为北京城乡商业（集团）股份有限公司（北京国际人力资本集团股份有限公司历史曾用名），委估房地产于 2024 年 12 月 31 日通过非公开协议方式按照审计报告确定的账面价值转让给北京城乡黄寺商厦有限公司，尚未办理变更手续，对上述事项，北京城乡黄寺商厦有限公司出具了相关情况说明，证明上述房地产确实为其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。本次评估未考虑办证过程中所发生的相关费用。

（五）投资性房地产-黄寺商厦，原被北京现代佰隆物业管理有限公司承租后自行在黄寺商厦围绕一层外围进行贴建，贴建面积为 432.00 m²，未获得相关手续批准，本次评估按不动产权证载建筑面积计算实际可租赁面积，未考虑上述贴建的建筑物面积产生的租赁收益，也未考虑该部分如果被政府强制拆除需要支付的相关罚款和费用。

我们特别强调如下：

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。本评估意见仅作为本报告书载明的资产评估报告使用人进行交易的价值参考依据，而不能取代资产评估报告使用人对交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据资产评估相关法律法规及资产评估准则，本资产评估报告结论的使用有效期限自评估基准日起一年。

本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京国际人力资本集团股份有限公司
拟转让北京城乡黄寺商厦有限公司 100%股权项目
资产评估报告

天兴评报字（2025）第 0094 号

北京国际人力资本集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京国际人力资本集团股份有限公司拟转让北京城乡黄寺商厦有限公司 100%股权而涉及北京城乡黄寺商厦有限公司的股东全部权益价值在 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：北京国际人力资本集团股份有限公司

注册地址：北京市海淀区北清路 81 号院一区 1 号楼 3 层 101

法定代表人：王一谔

注册资本：56611.2718 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：1992 年 11 月 03 日

统一社会信用代码：9111000010196866XH

经营范围：许可项目：职业中介活动；代理记账；出版物零售。（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：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；薪酬管理服务；家政服务；劳务服务（不含劳务派遣）；商务代理代办服务；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；技术

服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；翻译服务；非居住房地产租赁；基于云平台的业务外包服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）；软件外包服务；农业专业及辅助性活动；广告发布；广告制作；广告设计、代理；计算机软硬件及辅助设备零售；日用品销售；日用百货销售；文具用品零售；办公用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；针纺织品销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；五金产品零售；家用电器销售；通讯设备销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；票务代理服务；旅客票务代理；装卸搬运；航空运输货物打包服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（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。）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京城乡黄寺商厦有限公司

注册地址：北京市朝阳区黄寺大街 15 号

法定代表人：王伟

注册资本：3,000 万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2003 年 05 月 27 日

营业期限：2003 年 05 月 27 日至 2043 年 05 月 26 日

统一社会信用代码：91110105750104917Y

经营范围：销售工艺美术品、家具、五金交电、金银饰品、针纺织品、百货、电子计算机及软件、土产品；出租柜台；出租商业用房。（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。）

2. 公司股权结构及变更情况

北京城乡黄寺商厦有限公司由北京城乡贸易中心股份有限公司（北京国际人

力资本集团股份有限公司历史曾用名）、北京城乡燕兴贸易有限责任公司于 2003 年共同出资成立，注册资本为 500 万元，出资金额分别为：北京城乡贸易中心股份有限公司出资 400 万元，持股比例为 80%，北京城乡燕兴贸易有限责任公司出资 100 万元，持股比例为 20%。

2021 年 11 月，北京城乡燕兴贸易有限责任公司通过非公开协议方式将其持有北京城乡黄寺商厦有限公司的 20%股权转让给北京国际人力资本集团股份有限公司，此次变更完成后，北京国际人力资本集团股份有限公司直接持有北京城乡黄寺商厦有限公司 100%股权。

2022 年 4 月，北京国际人力资本集团股份有限公司对北京城乡黄寺商厦有限公司予以实物资产（黄寺综合楼）增资 2,500 万元，本次增资后北京城乡黄寺商厦有限公司注册资本为 3,000 万元。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，北京城乡黄寺商厦有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	北京国际人力资本集团股份有限公司	3,000.00	100%
2	合计	3,000.00	100%

3.公司主要资产概况

北京城乡黄寺商厦有限公司主要资产为投资性房地产，包括黄寺商厦和西苑操场 15 号楼，为被评估单位外购获取，均已办理办理不动产权证，具体情况如下：

（1）黄寺商厦位于北京市朝阳区黄寺大街 15 号，建成于 2005 年，钢混结构，已取得不动产权证，不动产权证号为京（2022）朝不动产权第 0037446 号，建筑面积 18,412.19 平方米，房屋证载用途为综合，出让宗地面积 4,755.92 平方米，土地证载用途为综合，国有建设用地使用权期限自 1999 年 6 月 14 日起至 2049 年 6 月 13 日止。截至评估基准日，该房产处于出租状态。

（2）西苑操场 15 号楼位于北京市海淀区西苑操场 15 号，建成于 1996 年，钢混结构，已取得不动产权证，证号为京（2022）海不动产权第 0016839 号，建筑面积为 15,901.20 平方米，房屋证载用途为文娱，出让宗地面积 6,798.00 平方米，土地证载用途为建设保龄球训练馆及其他体育设施用地，国有建设用地使用权期

限自 1995 年 7 月 6 日起至 2045 年 7 月 5 日止。截至评估基准日，该房屋处于闲置状态。

4.公司主营业务概况

北京城乡黄寺商厦有限公司主要经营业务为投资性房地产-黄寺商厦租赁，建筑面积 18,412.19 平方米，可对外出租总面积为 14,775.00 平方米，截至评估基准日，共有承租经营商户 33 家，对应出租总面积 8,535.78 平方米，承租区域涵盖地下二层至四层，主要涵盖餐饮娱乐、肯德基、蛋糕房、游泳健身、幼儿教育、小剧场、KTV 唱吧等。

5.财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项目	2022.12.31	2023.12.31	2024.12.31
流动资产	611.36	420.31	31,728.74
非流动资产	6,458.11	5,917.42	12,034.32
其中：长期股权投资			-
投资性房地产	6,331.24	5,861.48	11,991.57
固定资产	69.37	55.94	42.75
在建工程			-
无形资产			-
其中：土地使用权			-
其他非流动资产	57.50		-
资产总计	7,069.48	6,337.74	43,763.06
流动负债	679.77	476.68	35,747.52
非流动负债			-
负债总计	679.77	476.68	35,747.52
所有者权益	6,389.71	5,861.06	8,015.54

经营成果表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一、营业收入	163.08	643.25	4,528.50
减：营业成本	539.74	546.33	932.25
税金及附加	59.23	105.86	563.79
销售费用	376.50	152.73	243.42

项目	2022 年	2023 年	2024 年
管理费用	217.30	540.03	641.02
财务费用	-0.54	-0.41	-8.97
信用减值损失	-53.25	230.00	
加：其他收益	0.05	0.05	0.10
二、营业利润	-1,082.34	-471.25	2,157.08
加：营业外收入		0.09	
减：营业外支出	1.01		2.60
三、利润总额	-1,083.35	-471.15	2,154.48
减：所得税费用	-13.31	57.50	
四、净利润	-1,070.04	-528.65	2,154.48

注：注：2022 年数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了致同审字（2023）第 110C003917 号无保留意见审计报告；2023 年和评估基准日数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字（2025）第 010329 号无保留意见的审计报告。

6.会计政策和税项

（1）主要会计政策

①公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

②公司以人民币为记账本位币。

③公司会计核算以权责发生制为记账基础，除以公允价值计量的金融工具外，财务报表以历史成本作为计量基础，资产如果发生减值，按照相关规定计提相应的减值准备。

（2）主要税项

企业执行的主要税项如下表所示：

税种	计税依据	法定税率%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%-13%
城市维护建设税	应缴增值税税额	7%
教育费附加	应缴增值税税额	3%
地方教育费附加	应缴增值税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

(四) 委托人和被评估单位的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

二、评估目的

根据《北京国际人力资本集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》([2025]2号)，北京国际人力资本集团股份有限公司拟通过非公开协议转让方式将持有的北京城乡黄寺商厦有限公司 100%股权转让给北京京国管置业投资有限公司，需要对北京城乡黄寺商厦有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该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

评估对象为北京城乡黄寺商厦有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为北京城乡黄寺商厦有限公司于评估基准日的全部资产及负债（模拟），其中总资产账面价值 43,763.06 万元，负债账面价值 35,747.52 万元，净资产账面价值 8,015.54 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	31,728.74
非流动资产	12,034.32
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	11,991.57
固定资产	42.75
在建工程	-
无形资产	-
土地使用权	-
其他	-
资产总计	43,763.06
流动负债	35,747.52
非流动负债	-
负债总计	35,747.52
净资产	8,015.54

1.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，且已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙），并出具中兴华审字（2025）第 010329 号无保留意见审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

3.引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型

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。

五、评估基准日

评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

根据《北京国际人力资本集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》（[2025]2 号）。

（二）法律法规依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（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）；

3. 《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)；

4. 《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第二次修订)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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)；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正)；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(根据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)；

8. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；

9. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令(第91号)，中华人民共和国国务院令(第732号)修订)；

10. 《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号)；

11. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号、中华人民共和国财政部令第97号修订)；

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部第14号令)；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年378号令、中华人民共和国国务院令第709号)；

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年国务院国资委第12号令)；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年国资委、财政部32号令)；

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. 《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)；

18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
19. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（北京市国有资产管理委员会，京国资发[2008]5号）；
20. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资发[2012]32号）；
21. 北京市国资委、北京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. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会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. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改<企业会计准则—基本准则>的决定》（财政部令第76号）；
25. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日，根据中华人民共和国国务院令（第743号）第三次修订）；
26. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；
27. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
28. 《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65号）；
29. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
30. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
31. 《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）；
32. 其它相关的法律法规文件。

（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——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）；
16. 《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）；
17. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
18. 《资产评估准则术语 2020》。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证；
3. 机动车行驶证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《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）；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
6. 《北京工程造价信息》（2024年12月）；
7. 《北京市建设工程计价依据—预算消耗量标准》（2021年）；
8. 《机电产品报价手册》；
9. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
10. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
12. 与此次资产评估有关的其他资料。
13. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
14. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，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和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基

础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

被评估单位属非上市公司，业务较单一、规模较小，同一行业的上市公司无论是从业务结构、经营模式、企业规模、资产配置、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且缺乏可比性较强的市场可比案例，无法满足市场法应用的前提条件，因此本次评估不适用市场法。

综上所述，本次采用了资产基础法和收益法进行评估

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产；负债包括预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

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

(2) 其他应收款：各种应收款项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，参照账龄分析法，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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 其他流动资产：评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产的形成原因并查阅了相关依据及账簿。经核实结果无误，其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

(4) 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企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 投资性房地产

1) 评估方法适用性分析

根据《资产评估基本准则》，房地产价值评估常用的评估方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来确定其资产价值的评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

由于黄寺商厦用途为商业，根据《房地产估价规范》，对于收益性房地产的估价，应优先选用收益法。在商业房地产交易活跃的地区，市场法也更为适用。这两种方法能够更直接地反映商业房地产的市场价值和收益能力，故对黄寺商厦采用收益法和市场法进行评估；由于西苑操场 15 号楼证载用途为文娱，土地用途为建设保龄球训练馆及其他体育设施，周边相似用途的房地产交易不活跃，无法找到与委估房地产相同或类似的租赁案例和交易案例，不满足收益法和市场法评估的条件，故采用成本法对西苑操场 15 号楼进行评估。

2) 评估方法介绍

黄寺商厦评估方法

①收益法是指预计委估房地产未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。委估房地产当前处于出租状态，租金收益稳定，产权持有单位持有的目的是赚取租金，且其周边同类物业租赁交易案例较多，相关租金信息数据可以取得，未来收益及相应风险可以合理估算，因此本次采用收益法进行评估。

A.收益法计算房地产价值

收益法计算公式为：

$$P1 = \sum_{b=1}^b \frac{A}{(1+r)^b} + \text{房屋建筑物的可回收价值现值}$$

A 为年租金，r 为资本化率，b 为总的收益年限。

B.确定年有效毛收入

年有效毛收入=潜在毛收入-空置造成的租金损失+押金利息收入

租金收入：对于已出租部分，租约期内租金按合同约定租金确认，租约期外按市场客观租金估算。

押金利息收入：利息=押金×银行活期存款利率

空置造成的损失：房屋在出租过程中遇到没有出租出去的的租金损失，通常用空置率表示。

租金增长率：待估投资性房地产收入预测在收益内按照一定租金增长率增长。

C.确定年运营费用

年运营费用=管理费+维修费+保险费+相关税费

管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金毛收入的一定比例收取。即：管理费=年租金毛收入×管理费率

维修费：维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。按重置成本的比率估算。

保险费：指投资性房地产所有人为使自己的投资性房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。即：保险费=重置成本×费率

相关税费：相关税费=土地使用税+房产税+城建税及教育费附加+印花税

物业设施服务费：指对提供物业服务单位支付的费用，主要包括物业管理、保安保洁等服务项目。

D.计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

E.确定折现率

本次评估折现率根据安全利率加风险调整值法进行确定。即：折现率=安全利率+风险调整值。

F.确定收益期结束时建筑物残值对应的现值

收益期结束时建筑物价值=评估基准日建筑物重置成本×（建筑物剩余经济寿命-土地剩余使用年限）/建筑物经济耐用年限

如果（建筑物剩余经济寿命-土地剩余使用年限）/建筑物经济耐用年限<30%，则收益期结束时建筑物价值=评估基准日建筑物重置成本×30%

建筑物残值贴现系数=1/(1+折现率)^{土地剩余使用年限}。

②市场法是指将待估对象与相似房地产的近期交易价格进行比较，并将这些案例的已知价格进行适当修正，评估出基准日的合理价值。委估房地产为商业综合楼，周围有活跃的交易市场，故采用市场法进行评估。

具体步骤如下：

A.调查收集委估房地产所在区域相关的房地产市场价格资料；

B.根据收集到的市场资料进行分析筛选，选择相似参照物确定为比较交易案例；

C.将比较交易案例与委估对象进行比较，确定修正系数；

D.进行市场交易情况修正、期日修正、区域、个别因素修正；

E.求取比准价格；

F.确定委估房地产价值。

③评估结果的选择

经过评估测算，收益法和市场法评估结果相近，均能反映委估房地产市场价格，故两评估结果取算术平均数作为房地产结论。

西苑操场 15 号楼评估方法

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，选择成本法进行评估，对投资性房地产进行房地分估，房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

①房屋建筑物

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

A.重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对建筑物重置成本的计算主要采用类似工程决算调整法。类似工程决算调整法是根据类似工程的原竣工资料确定并结合实地的测量的情况确认委估房屋建筑物各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，然后计算各项取费，确定工程造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

B.成新率的确定

由于委估房地产于 2024 年 10 月拆除违法建筑和内部装修、安装工程，年限

成新率与勘察成新率差异较大，本次以勘察成新率确认成新率。

勘查法成新率主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。
计算公式：

勘查法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

C.评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

②土地使用权

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

基准地价系数修正法基本公式为：

A.地上部分

楼面熟地价= 适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×
容积率修正系数×因素修正系数

B.地下部分

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×
因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

(2) 设备类资产

1) 车辆的评估

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。本次采用市场法得出车辆的市场价值未考虑二手车交易涉及到的相关税费。车辆市场法的计算公式为：

市场价值=交易价格×交易时间修正×交易情况修正×使用时间修正×技术

2) 电子及办公设备的评估

①电子设备重置全价（不含税）的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含税市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1.计算模型

$$E=V-D$$

公式一

$$V=P+C_1+C_2+E'$$

公式二

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=0}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] \quad \text{公式三}$$

公式三中：

R_t ：预测期的第 t 期的企业自由现金流、经营期末可回收资产价值

t ：预测期期数 0.5, 1.5, 2.5, ..., n ；

r ：折现率；

n ：预测期第 n 年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

被评估单位主要经营业务为投资性房地产-黄寺商厦出租，根据不动产权证载信息：国有建设用地使用权期限自 1999 年 6 月 14 日起至 2049 年 6 月 13 日止，截至评估基准日，黄寺商厦剩余土地使用年限为 24.47 年，对应建筑物经济寿命为 60 年，剩余经济寿命为 40.93 年，根据孰短原则，因此本次收益预测期至黄寺商厦对应的国有建设用地使用权期限结束。即预测期是从 2024 年 12 月 31 日至 2049 年 6 月 13 日。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次

评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

无。

5) 溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

无。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1.北京天健兴业资产评估有限公司于 2025 年 01 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2.根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3.评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4.评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1.评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

实物资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查投资性房地产、重要设备等。评估人员查阅了相关合同，设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

2.资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善设备调查表。

3.实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

4.企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，

通过收集相关信息，对被评估单位业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

（四）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 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。首先被评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。

4. 有限期持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，在批准的运营期内持续稳定的进行经营。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

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；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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业在黄寺商厦所对应的国有建设用地使用权期限内持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 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。

6. 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、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 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。

9. 假设企业预测年度现金流均匀流入流出。

10. 假设预测期内被评估单位黄寺商厦经营模式与评估基准日保持一致。

11. 假设经营期结束后，被评估单位的实物资产回收方式按照账面价值残值回收。

12. 根据北京国际人力资本集团股份有限公司的工作部署，拟将北京国际人力资本集团股份有限公司的部分资产进行模拟重组整合，专项审计的基准日拟定为

2024 年 12 月 31 日。具体内容为：1.将北京国际人力资本集团股份有限公司持有的西苑操场 15 号楼通过非公开协议方式按照审计报告确定的账面价值转给被评估单位；2.将北京外企人力资源服务有限公司持有的部分债权通过非公开协议方式按照审计报告确定的账面价值转让给北京城乡黄寺商厦有限公司。委托人已聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）就上述两项非公开协议交易完成后的北京城乡黄寺商厦有限公司出具模拟财务报表及专项审计报告。本次评估假设上述模拟事项已经完成并实现。

十、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，评估结论如下：

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，被评估单位总资产账面价值 43,763.06 万元，评估价值 79,818.67 万元，增值 36,055.61 万元，增值率 82.39%；总负债账面价值 35,747.52 万元，评估价值 35,747.52 万元，无增减值；净资产账面价值 8,015.54 万元，评估价值 44,071.15 万元，增值 36,055.61 万元，增值率 449.82%。资产基础法评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	31,728.74	31,728.74	-	-
非流动资产	12,034.32	48,089.93	36,055.61	299.61
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	11,991.57	48,020.07	36,028.50	300.45
固定资产	42.75	57.30	14.55	34.04
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	12.56	12.56	-
资产总计	43,763.06	79,818.67	36,055.61	82.39
流动负债	35,747.52	35,747.52	-	-
非流动负债	-	-	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
负债总计	35,747.52	35,747.52	-	-
净资产	8,015.54	44,071.15	36,055.61	449.82

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位股东全部权益评估价值为 28,978.62 万元，较账面净资产 8,015.54 万元增值 20,963.08 万元，增值率 261.53%。

（三）评估结论的确定

根据本次评估目的，考虑被评估单位资产结构较为单一，主要资产为投资性房地产，在资产基础法评估中，根据投资性房地产的持有目的以及经营情况，以收益法对其进行了评估，资产基础法从企业购建角度反映了该企业的价值。收益法评估范围的核心资产亦是该项投资性房地产。由于两种评估方法在获取未来收益的风险存在差异，导致两种评估方法的结论存在差异。被评估单位的核心资产为投资性房地产，资产基础法更能客观反映评估对象的市场价值，因此本次评估选用资产基础法的评估结果作为最终的评估结论。

经评估，在上述各项假设条件成立的前提下，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 44,071.15 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的评估基准日和评估目的下对被评估资产价值的客观公允反映，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，

（四）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）根据北京国际人力资本集团股份有限公司的工作部署，拟将北京国际人力资本集团股份有限公司的部分资产进行模拟重组整合，专项审计的基准日拟定为 2024 年 12 月 31 日。具体内容：1.将北京国际人力资本集团股份有限公司持有的西苑操场 15 号楼通过非公开协议方式按照审计报告确定的账面价值转让给北京城乡黄寺商厦有限公司，西苑操场 15 号楼建成于 1996 年，不动产证号为京（2022）海不动产权第 0016839 号，证载用途为文娱，建筑面积为 15,901.20 平方米，账面价值为 65,696,068.33 元；2.将北京外企人力资源服务有限公司持有的柏全实业（上海）有限公司、祺广供应链管理（上海）有限公司、骁楚（上海）实业有限公司和上海沁好贸易有限公司 4 户债权通过非公开协议方式按照审计报告确定的账面价值转让给北京城乡黄寺商厦有限公司，债权金额合计 285,415,381.92 元，对应的业务发生日期为 2024 年 3 月，4 户债权历史期按期回款，信用良好。委托人已聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）就上述两项非公开协议交易完成后的北京城乡黄寺商厦有限公司出具模拟财务报表及专项审计报告。本次是基于上述模拟事项完成的前提下进行评估的。如若不能实现，则本报告的评估结论不成立，也无法使用。

（六）投资性房地产-西苑操场 15 号楼建成于 1996 年，证载建筑面积为 15,901.20 平方米，于 2008 年被改造成为商务酒店，改造之后，其总建筑面积增加至 26,293.25 平方米，超出证载面积 10,392.05 平方米。2023 年 10 月，北京市规划和自然资源委员会向海淀区委、区政府发出提示函，指出西苑操场 15 号楼存在违法建设的情况，并要求加快推进整改工作。2023 年 11 月，海淀街道办事处向北京国际人力资本集团股份有限公司发出限期拆除（回填）决定书，北京国际人力资本集团股份有限公司依据相关要求将酒店关闭，并拆除违建。北京市规划和自然资源委员会海淀分局针对该部分违法建筑已完成了面积核减的测量与验收工作，现已满足证载面积要求。拆除后房屋建筑物现已无装修及配套工程，由于委估房地产是外购的，无法提供土地出让合同，无法知晓土地规划容积率，本次评估是房屋按照现状，土地按照实际容积率进行评估的。

(七) 投资性房地产-黄寺商厦，原被北京现代佰隆物业管理有限公司承租后自行在黄寺商厦围绕一层外围进行贴建，贴建面积为 432.00 m²，未获得相关手续批准，本次评估按不动产权证载建筑面积计算实际可租赁面积，未考虑上述贴建的建筑物面积产生的租赁收益，也未考虑该部分如果被政府强制拆除需要支付的相关罚款和费用。

(八) 引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

(九) 重要的利用专家工作及相关报告情况：

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的中兴华审字(2025)第 010329 号无保留意见审计报告。

(十) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

经清查，纳入评估范围内的权证编号为京(2022)海不动产权第 0016839 号的西苑操场 15 号楼，证载权利人为北京城乡商业(集团)股份有限公司(北京国际人力资本集团股份有限公司历史曾用名)，委估房地产于 2024 年 12 月 31 日通过非公开协议方式按照审计报告确定的账面价值转让给北京城乡黄寺商厦有限公司，尚未办理变更手续，对上述事项，北京城乡黄寺商厦有限公司出具了相关情况说明，证明上述房地产确实为其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。本次评估未考虑办证过程中所发生的相关费用。

(十一) 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影响的情况：

本次评估中，资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(十二) 评估基准日存在的担保、或有事项、法律、经济等未决事项：

无。

(十三) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需

要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于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。本评估意见仅作为资产评估报告使用人进行交易的价值参考依据，而不能取代资产评估报告使用人对交易价格的决定。

（五）本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，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；

（七）本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，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 2 月 11 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

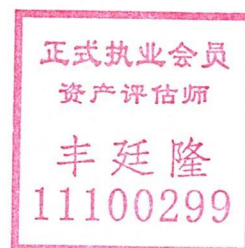
资产评估师：柯伟

柯伟



资产评估师：丰廷隆

丰廷隆



二〇二五年二月十一日

资产评估报告附件

本资产评估报告附件仅供委托人用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托人不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人和被评估单位产权登记表
- 三、被评估单位审计报告（复印件）
- 四、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构评估资格证明（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师职业资格证书（复印件）
- 十、资产评估委托合同（复印件）
- 十一、评估对象涉及的主要资产权属证明文件（复印件）