

北京三元食品股份有限公司拟股权转让
涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

天圆开评报字[2025]第 000232 号

北京三元食品股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京三元食品股份有限公司拟转让持有的北京三元德宏房地产开发有限公司股权涉及的北京三元德宏房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

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

评估对象：北京三元德宏房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

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

价值类型：市场价值

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

评估方法：资产基础法，本次评估采用资产基础法评估结果作为评估结论。

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

特别事项说明：

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

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

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

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

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

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。