
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的北京城建設計發展集團股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的臨時股東大會代理委託書送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京城建設計發展集團股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION DESIGN & DEVELOPMENT GROUP CO., LIMITED

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Limited
北京城建設計發展集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1599)

**轉讓城建智控部分股權、
註冊發行中期票據
及
2023年第四次臨時股東大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

本公司謹訂於2023年12月26日(星期二)上午九時四十五分於中國北京市西城區阜成門北大街5號會議室舉行臨時股東大會。董事會函件載於本通函第4至14頁。召開臨時股東大會的通告載於本通函第108至109頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁，當中載有其致獨立股東的推薦建議。嘉林資本函件載於本通函第17至32頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

閣下如欲委任代表出席臨時股東大會，請閣下盡早按照代理委託書上印列的指示填妥及交回該表格。H股股東須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前，以專人送遞或郵寄方式將代理委託書交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代理委託書後，屆時仍可按閣下的意願親自出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

2023年12月11日

目 錄

	頁碼
釋義.....	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	15
嘉林資本函件	17
附錄一 城建智控評估報告摘要	33
附錄二 本公司申報會計師關於評估報告的函件	99
附錄三 本公司董事會關於城建智控的盈利預測函件.....	102
附錄四 一般資料.....	103
2023年第四次臨時股東大會通告	108

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「公司章程」	指	本公司的公司章程，以經不時修訂、修改或補增為準
「董事會」	指	本公司董事會
「城建集團」	指	北京城建集團有限責任公司，本公司的控股股東，持有本公司42.34%股權，為北京市人民政府國有資產監督管理委員會下屬國有獨資企業
「城建智控」	指	北京城建智控科技股份有限公司，於中國成立之股份有限公司
「公司」、「本公司」	指	北京城建設計發展集團股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股在香港聯交所主板掛牌（股份代號：1599）上市
「關連人士」	指	具香港上市規則賦予之含義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將於2023年12月26日（星期二）召開的本公司2023年第四次臨時股東大會，以審議及酌情批准關於轉讓城建智控部分股權及註冊發行中期票據的決議案
「股權轉讓事項」	指	本公司根據股權轉讓協議向城建集團轉讓城建智控20%股權之交易

釋 義

「股權轉讓協議」	指	本公司與城建集團於2023年11月21日訂立之股權轉讓協議
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，並於香港聯交所上市
「H股股東」	指	H股持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即王國鋒先生、覃桂生先生、馬旭飛先生及夏鵬先生組成的獨立董事委員會，以就有關轉讓城建智控部分股權的決議案向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一間可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，其已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據香港上市規則須就於臨時股東大會提呈有關轉讓城建智控部分股權的決議案放棄表決者以外的股東
「獨立估值師」	指	北京中致成國際資產評估有限公司
「最後實際可行日期」	指	2023年12月8日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「百分比率」	指	香港上市規則第14A.06(30)條界定的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司之H股及內資股
「股東」	指	本公司之股份持有人
「%」	指	百分比



北京城建设计发展集团股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION DESIGN & DEVELOPMENT GROUP CO., LIMITED

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Limited

北京城建設計發展集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1599)

董事會成員：

執行董事：

王漢軍

李國慶

非執行董事：

裴宏偉(董事長)

史樺鑫

彭冬東

李飛

汪濤

唐其夢

註冊地址：

中國

北京市

西城區

阜成門北大街5號

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

獨立非執行董事：

王國鋒

覃桂生

馬旭飛

夏鵬

敬啟者：

**轉讓城建智控部分股權、
註冊發行中期票據
及
2023年第四次臨時股東大會通告**

一、序言

本人代表董事會邀請閣下出席將於中國北京市西城區阜成門北大街5號會議室舉行的臨時股東大會。謹此提述本公司日期為2023年12月7日的公告，內容有關計劃召開臨時股東大會。經統籌會務安排，臨時股東大會將於2023年12月26日(星期二)上午九時四十五分召開。

本通函旨在向閣下發出臨時股東大會通告以及向閣下提供所有合理所需的信息，使閣下就投票贊成或反對將於臨時股東大會上提呈審議的決議案作出知情決定。

二、股權轉讓協議

茲提述本公司日期為2023年11月21日的公告，內容有關本公司向城建集團轉讓城建智控部分股權。

股權轉讓協議主要條款概要如下：

協議日期

2023年11月21日

協議主體

轉讓方：本公司

受讓方：城建集團

轉讓標的

本公司將向城建集團轉讓城建智控20%的股權。

城建智控為一家於2014年10月10日於中國成立的股份有限公司，作為城建集團體系內「數字交通」「智慧城軌」領域定制化綜合解決方案提供商，城建智控具有深厚的城市軌道交通項目建設底蘊。城建智控的主營業務是以城市軌道交通雲交自動化系統為核心，圍繞城市軌道交通行業提供通信系統、信號系統、綜合監控系統、自動售檢票系統、屏蔽門系統等方面相關產品的研發、生產、銷售及集成服務。城建智控擁有豐富的城市軌道交通專業系統集成技術經驗，並基於相關經驗開展研發，形成一系列專利、軟著成果並應用於項目，帶動技術產業化快速發展。

董事會函件

截至2023年7月31日，城建智控的經審計資產總值（合併口徑）為人民幣2,737,679,796.84元，經審計淨資產（合併口徑）為人民幣586,891,392.78元，其截至2023年7月31日止7個月及截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的經審計財務數據概要（合併口徑）如下：

（單位：人民幣萬元）

	2023年1-7月	2022年度	2021年度
總收入	124,494.11	172,184.36	101,517.80
利潤總額	4,179.93	7,599.65	6,855.30
淨利潤	4,665.89	7,428.24	6,613.84

代價及支付方式

轉讓標的之代價為人民幣348,036,000元，採用分期付款方式，受讓方應在轉讓方股東大會批准後3個工作日內將轉讓價款中的60%（即人民幣208,821,600元）匯入轉讓方指定的結算賬戶，剩餘價款（即人民幣139,214,400元）將在完成產權轉讓工商變更後30日內一併付清。

代價之釐定基準

本次股權轉讓代價以獨立估值師出具的評估報告為依據。評估報告採用資產基礎法和收益法進行了評估。從資產基礎法適用條件來看，其以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象的價值。就本次評估而言，城建智控可以提供且獨立估值師也可以從外部收集到滿足資產基礎法所需的資料，可以對城建智控的資產及負債展開全面的清查和評估，因此本次評估可採用資產基礎法。從收益法適用條件來看，由於城建智控具有獨立的獲利能力，且其管理層提供了未來年度的盈利預測數據，獨立估值師根據企業歷史經營數據、內外部經營環境能夠合理預計企業未來的盈利水平，並且未來收益的風險可以合理量化，因此本次評估可採用收益法。其中，考慮到收益法不僅能夠考慮以會計原則計量的資產，同時也可以考慮資產負債表無法反映的公司實際擁有或控制的資源，如執行合同、客戶資源、銷售網絡、潛在項目、企業資質、人力資源、雄厚的產品研發能力等，從而更好地體現城建智控整體的成長性和盈利能力，因此，評估報告選取收益法結果作為最終評估結論，股權轉讓事項之代價以收益法評估結果為基準。

獨立估值師依照法律、行政法規和資產評估準則的規定，以獨立、客觀、公正為原則，履行適當的資產評估程序並出具了評估報告。有關本次評估所採用的資產基礎法和收益法的評估方法、評估假設及評估結論等進一步詳情，請參見本通函附錄一「城建智控評估報告摘要」。經審閱及充分考慮評估報告在資產基礎法和收益法項下的分析，董事認為評估報告選取的評估方法屬公平合理。

本次評估以收益法評估結果作為最終評估結論：截至評估基準日2023年7月31日，在持續經營前提下，經評估，城建智控股東全部權益價值為人民幣174,018.00萬元，較賬面淨資產人民幣58,265.25萬元，評估增值人民幣115,752.75萬元，評估增值率198.67%。

根據香港上市規則第14.62(1)條，編製評估報告的主要假設載列如下：

(i) 基本假設

- (1) 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價；
- (2) 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行；
- (3) 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制；及

- (4) 企業持續經營假設：是將公司整體資產作為評估對象而作出的評估假定。即公司作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。公司經營者負責並有能力擔當責任；公司合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力。

(ii) 收益法評估假設

- (1) 中國現行的有關法律、法規及政策，中國宏觀經濟形勢無重大變化；本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響；
- (2) 針對評估基準日資產的實際狀況，假設公司持續經營；
- (3) 假設公司的現金流為均勻流入；
- (4) 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務；
- (5) 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律和法規；
- (6) 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
- (7) 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與現時方向保持一致；
- (8) 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率，政策性徵收費用等不發生重大變化；
- (9) 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對公司造成重大不利影響；
- (10) 假設本次評估測算的各項參數取值是按照現時價格體系確定的，未考慮基準日後通貨膨脹因素的影響；及

- (11) 假設未來現行高新技術企業認定的相關法律法規無重大變化，該公司能滿足高新技術企業認定條件，能持續享受所得稅按15%徵收的優惠政策。

經審閱評估報告及考慮(i)獨立估值師已根據中國估值程序、準則、法律及法規編製評估報告；(ii)獨立估值師已審閱有關城建智控的財務數據、經營數據及其他相關數據，以全面了解該公司；及(iii)估值時採用收益法的原因、獨立估值師所採用的方法及假設、估值範圍及估值結果後，董事認為評估報告使用的評估方法及評估假設是恰當的，該等假設為行業內常見的評估假設，評估結果能夠反映城建智控的價值，因此評估方法、評估假設及評估結果屬公平合理。

本公司的申報會計師大華國際(香港)會計師事務所有限公司已審閱估值所依據之貼現現金流預測之計算在算術上的準確性(不涉及採納會計政策及假設的合理性)。董事會已確認，評估報告中所載城建智控的盈利預測(包括假設)乃經適當及審慎查詢後作出。有關大華國際(香港)會計師事務所有限公司及董事會出具的函件的進一步詳情，請參見本通函附錄二及附錄三。

交易費用之承擔

股權轉讓協議項下產權交易過程中所產生的產權交易費用，依照有關規定由協議主體各自承擔。

股權轉讓協議的理由及裨益

訂立股權轉讓協議有利於促進本集團進一步聚焦主業，且本公司可以通過股權轉讓提高資本運行和配置效率。具體而言，本公司將以軌道交通設計諮詢為核心業務，並將加大研發投入，推動技術創新，加快成果轉化，形成新的核心技術，佔領技術前沿和市場高端，成為行業內的領軍企業。現階段，軌道交通行業競爭較大，本公司需要持續加大對重大項目的營銷力度，隨着業務拓展和佈局擴大，本公司在業務發展方面亦需要較多資金支持。綜合上述目標和現狀，本公司將堅持財務管理，以資金管理為核心，提高資金使用效率，加大主業發展支持力度。通過本次股權轉讓，本公司將投資收益用以發展主業，助力本公司實現主營業務高質量增長。董事(包括獨立非執行

董事，其經參考嘉林資本的建議後就有關事項發表的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內）認為，股權轉讓協議乃按正常商業條款訂立且屬公平合理（雖然並非於本集團的日常及一般業務過程中進行），並符合本公司及其股東的整體利益。

股權轉讓事項的財務影響及所得款項建議用途

股權轉讓事項完成後，本公司對城建智控的持股比例將從30.83%下降至10.83%。基於股權轉讓事項，本公司預計確認人民幣約180,247,061元的收益，該收益乃基於轉讓標的之代價人民幣348,036,000元減去截至評估基準日轉讓標的對應的賬面價值人民幣167,788,939元而得出。本公司現時計劃將股權轉讓事項所得款項用作一般營運資金，包括行政費用及其他日常經營費用等。

有關訂約方的資料

有關本公司的資料

本公司主要從事城市軌道交通工程、工業與民用建築及市政工程等領域的設計、勘察及諮詢業務以及城市軌道交通領域相關工程承包業務。

有關城建集團的資料

城建集團為北京市人民政府國有資產監督管理委員會出資成立的一家國有獨資有限責任公司，主營業務包括工程承包、房地產開發和設計諮詢，其最終實益擁有人為北京市人民政府國有資產監督管理委員會。

香港上市規則的涵義

由於根據香港上市規則，股權轉讓事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故該交易構成本公司的一項須予披露交易，須遵守香港上市規則第14章有關申報及公告的規定。

於最後實際可行日期，城建集團為本公司控股股東，持有本公司42.34%的權益。因此，根據香港上市規則第14A章，城建集團為本公司之關連人士，而股權轉讓事項構成本公司的關連交易。由於根據香港上市規則，股權轉讓事項的最高適用百分比率超過5%，故該交易須遵守香港上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

裴宏偉先生及史樺鑫女士因於城建集團任職，被視為於股權轉讓事項中擁有重大利益，因此彼等已在董事會會議就有關決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於股權轉讓事項中擁有重大利益而須就董事會會議的相關決議案放棄投票。

三、註冊發行中期票據

為滿足本公司經營發展的需要，優化融資結構，有效降低融資成本，本公司擬向中國銀行間市場交易商協會申請註冊發行不超過（含）人民幣10億元的中期票據，最終的註冊發行額度將以中國銀行間市場交易商協會《接受註冊通知書》載明的額度為準。相關事項具體如下：

一、發行議案

- 1、 發行主體：北京城建設計發展集團股份有限公司；
- 2、 註冊規模：擬註冊規模為不超過（含）10億元人民幣；
- 3、 募集資金用途：包括但不限於償還到期債務、補充流動資金等中國銀行間市場交易商協會規定的用途；
- 4、 發行期限：每期不超過五年，可在註冊有效期內一次或分期發行；
- 5、 利率形式：根據發行時市場情況確定；
- 6、 發行方式：由承銷機構在全國銀行間債券市場公開發行；
- 7、 擔保措施：無擔保；
- 8、 決議有效期：相關決議在本次中期票據的註冊發行及存續期內持續有效。

二、 提請臨時股東大會授權事項

為高效、有序地完成本公司中期票據註冊發行工作，本公司提請臨時股東大會同意董事會授權本公司管理層全權辦理本次中期票據註冊發行的相關事項，包括但不限於：

- 1、 確定本次發行的具體金額、期限、發行期數、利率、承銷方式及發行時機等與發行條款有關的一切事宜；
- 2、 決定聘請為本次發行提供服務的主承銷商及其他中介機構；
- 3、 在上述授權範圍內，負責修訂、簽署和申報與本次發行有關的一切協議和法律文件，並辦理本次發行相關的申報、註冊手續；
- 4、 如監管政策或市場條件發生變化，可依據監管部門的意見對本次發行的具體方案等相關事項進行相應調整；
- 5、 依照適用的監管規則進行信息披露；
- 6、 辦理與本次發行相關的其他事宜；
- 7、 本授權有效期自臨時股東大會審議通過之日起，在本次中期票據註冊、發行及存續期內持續有效。

四、 臨時股東大會

本公司謹訂於2023年12月26日（星期二）上午九時四十五分於中國北京市西城區阜成門北大街5號會議室舉行臨時股東大會，以審議通過轉讓城建智控部分股權及註冊發行中期票據的決議案。臨時股東大會通告載於本通函第108至109頁。

閣下如欲委任代表出席臨時股東大會，請 閣下盡早按照代理委託書上印列的指示填妥及交回該表格。H股股東須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前，以專人送遞或郵寄方式將代理委託書交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。 閣下填妥及交回代理委託書後，屆時仍可按 閣下的意願親自出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

為釐定有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東名單，本公司將於2023年12月21日（星期四）至2023年12月26日（星期二）（包括首尾兩天）暫停股份過戶登記，該期間概不辦理股份過戶手續。

為確定符合股東身份資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2023年12月20日（星期三）下午4時30分前送交本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖（就H股股東而言）或本公司的註冊地址（就內資股股東而言），以便辦理登記手續。於2023年12月26日（星期二）名列本公司股東名冊的股東將有權出席臨時股東大會並於會上投票。

五、以投票方式表決

根據香港上市規則及公司章程的規定，臨時股東大會通告內的議案表決將以投票方式進行。有關投票結果將於臨時股東大會後上載於本公司網站(www.bjucd.com)及香港交易及結算所有限公司披露易網站(www.hkexnews.hk)。

根據香港上市規則，城建集團須於臨時股東大會上就有關轉讓城建智控部分股權的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，城建集團持有本公司內資股數目為571,031,118股，合共佔本公司已發行股份總數42.34%。

據董事作出一切合理查詢後所深知，除前所述，概無其他股東於臨時股東大會的決議案中擁有重大利益，須就將於臨時股東大會上提呈的相關決議案放棄投票。

六、推薦意見

務請閣下垂注：(a)本通函第15至16頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就有關轉讓城建智控部分股權的決議案向獨立股東提供的推薦建議；(b)本通函第17至32頁所載的嘉林資本函件，當中載有嘉林資本就有關轉讓城建智控部分股權的決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議；及(c)本通函附錄所載的其他資料。

董事會函件

董事會（包括獨立非執行董事）認為有關轉讓城建智控部分股權及註冊發行中期票據的決議案符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成批准上述議案。獨立董事委員會就有關轉讓城建智控部分股權的決議案的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節內。

此致

列位股東 台照

承董事會命
北京城建設計發展集團股份有限公司
董事長
裴宏偉

2023年12月11日



北京城建設計發展集團股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION DESIGN & DEVELOPMENT GROUP CO., LIMITED

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Limited

北京城建設計發展集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1599)

獨立非執行董事：

王國鋒

覃桂生

馬旭飛

夏鵬

敬啟者：

轉讓城建智控部分股權

茲提述本公司日期為2023年12月11日的通函（「**通函**」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就有關轉讓城建智控部分股權的決議案對獨立股東而言是否屬公平合理，是否按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益作出考慮並向獨立股東提供意見。

嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就有關轉讓城建智控部分股權的決議案是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。嘉林資本意見詳情，連同達致有關意見時所考慮的主要因素載於通函第17至32頁的嘉林資本函件。

亦務請 閣下垂注載於通函第4至14頁的董事會函件及載於附錄的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮(i)有關轉讓城建智控部分股權的決議案；及(ii)嘉林資本的意見及推薦建議，及嘉林資本所考慮的主要因素及理由，吾等認為轉讓城建智控部分股權乃按正常商業條款訂立且屬公平合理（雖然並非於本集團的日常及一般業務過程中進行），並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈批准有關轉讓城建智控部分股權的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
王國鋒
覃桂生
馬旭飛
夏鵬
謹啟

2023年12月11日

以下為獨立財務顧問嘉林資本就股權轉讓事項而致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

**須予披露交易及關連交易：
轉讓城建智控部分股權**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司於2023年12月11日向股東刊發的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2023年11月21日， 貴公司與城建集團訂立股權轉讓協議，據此， 貴公司將向城建集團轉讓城建智控20%的股權，代價為人民幣348,036,000元。股權轉讓事項完成後， 貴公司對城建智控的持股比例將從30.83%下降至10.83%。

根據董事會函件，股權轉讓事項構成 貴公司須予披露交易及關連交易，須遵守香港上市規則第14章及第14A章有關申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事王國鋒先生、覃桂生先生、馬旭飛先生及夏鵬先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i)股權轉讓事項的條款是否按正常商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)股權轉讓事項是否符合 貴公司及股東整體利益且是否在 貴集團的一般日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何在臨時股東大會上投票批准股權轉讓事項的有關決議案。吾等，嘉林資本有限公司，已獲委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年內，嘉林資本就須予披露交易、關連交易及持續關連交易獲委任為獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為2021年12月10日的通函。除上述委聘外，於緊接最後實際可行日期前兩年內，嘉林資本概無就有關 貴公司已簽署協議的任何交易向 貴公司提供其他服務。

儘管存在上述委聘，於緊接最後實際可行日期前兩年內，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何其他方之間存在可被合理視為會妨礙嘉林資本擔任獨立財務顧問的獨立性的任何關係或權益。

經考慮上文所述，尤其是(i)於最後實際可行日期概無存在香港上市規則第13.84條所載之任何情況；及(ii)上述過往委聘僅為擔任獨立財務顧問的委聘且不影響吾等擔任獨立財務顧問的獨立性，吾等認為吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明（董事須就此個別及共同負責）於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關想法、意見、預期及意向的所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公

司、其顧問及／或董事所發表並向吾等提供之意見的合理性。吾等的意見乃基於董事聲明及確認概無與任何人士訂立有關股權轉讓事項的任何尚未披露的私下協議／安排或推定諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照香港上市規則第13.80條，採取充分及必要步驟，以為吾等的意見提供合理基礎並達致知情見解。

除有關城建智控應佔擁有人權益之評估報告（「**評估報告**」）外，吾等尚未對城建智控的資產及負債進行任何獨立估值或評估，亦未獲提供任何該等估值或評估。評估報告乃由北京中致成國際資產評估有限公司（即獨立估值師）編製。由於吾等並非資產或業務評估方面的專家，故吾等僅依賴評估報告（評估報告之概要載於通函附錄一）得出2023年7月31日（「**評估日期**」）城建智控應佔擁有人權益之評估值（「**評估**」）。

通函所載資料乃遵照香港上市規則而刊載，旨在提供有關 貴集團的資料，董事就通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，一概不對通函任何部分的內容承擔責任。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、城建集團、城建智控或彼等各自之附屬公司或聯繫人（如適用）之業務及事務狀況，亦無考慮股權轉讓事項對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然以於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。敬請股東注意，後續發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見，吾等並無責任更新此意見以計及於最後實際可行日期之後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，嘉林資本的責任為確保有關資料乃準確地摘錄自相關來源。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關股權轉讓事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

有關 貴公司的資料

根據董事會函件，貴公司主要從事城市軌道交通工程、工業與民用建築及市政工程等領域的設計、勘察及諮詢業務以及城市軌道交通領域相關工程承包業務。

以下載列 貴集團截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年6月30日止六個月按照國際財務報告準則編製的綜合財務報表摘要（連同比較數字）（摘自 貴公司截至2022年12月31日止年度的年報（「**2022年年報**」）及 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告（「**2023年中期報告**」））：

	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	同比變動 %	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	同比變動 %
來自持續經營業務的收入	4,518,185	4,612,123	(2.04)	10,599,845	10,258,579	3.33
－設計、勘察及諮詢	2,259,762	2,015,397	12.12	4,426,391	4,399,032	0.62
－工程承包	2,258,423	2,596,726	(13.03)	6,173,454	5,859,547	5.36
年度／期間利潤	405,666	475,003	(14.60)	910,768	903,047	0.85

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	23,104,413	23,944,194	24,665,602
總負債	15,968,967	16,946,746	18,250,489
淨資產	7,135,446	6,997,448	6,415,113

誠如上表所示，貴集團來自持續經營業務的收入由截至2021年12月31日止年度（「**2021財年**」）的約人民幣10,259百萬元增加至截至2022年12月31日止年度（「**2022財年**」）的約人民幣10,600百萬元，增幅約3.33%。根據2022年年報，該增幅主要是由於貴公司堅持設計引領、投資拉動，持續推進城市軌道交通全產業鏈佈局和資源協同，大力拓展設計、勘察及諮詢業務範圍，加強生產履約統籌推進，服務能力持續增強，北京冬奧支線等重大項目如期竣工，帶動貴公司收入穩步增長。

貴集團於2022財年的利潤約為人民幣911百萬元，較2021財年的約人民幣903百萬元小幅上升約0.85%。

貴集團截至2023年6月30日止六個月（「**2023年上半年**」）來自持續經營業務的收入約為人民幣4,518百萬元，較2022年同期的收入下降約2.04%。根據2023年中期報告，該降低主要是由於貴集團工程項目履約進度較2022年同期下降影響導致。

貴集團於2023年上半年的利潤約為人民幣406百萬元，較2022年同期的約人民幣475百萬元下降約14.60%。

誠如上表所示，於2023年6月30日，貴集團的總資產及淨資產分別為約人民幣23,104百萬元及人民幣7,135百萬元。

茲提述貴公司日期為2023年11月21日之公告，內容有關更正綜合財務報告部分差異，該等差異乃由貴公司聘請的審計師大華會計師事務所（特殊普通合伙）於其按照國際財務報告準則就貴集團截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年6月30日止六個月之綜合財務報表之日常審計過程中識別出，且該等差異自貴公司此前報告之年度報告及2023年中期報告識別出。詳情請參閱該公告綜合財務報表前期差錯更正事項及原因。

有關城建集團的資料

根據董事會函件，城建集團為北京市人民政府國有資產監督管理委員會出資成立的一家國有獨資有限責任公司，主營業務包括工程承包、房地產開發和設計諮詢。城建集團的最終實益擁有人為北京市人民政府國有資產監督管理委員會。於最後實際可行日期，城建集團持有42.34%股份，為貴公司的控股股東。

有關城建智控的資料

根據董事會函件，城建智控為一家於2014年10月10日於中國成立的股份有限公司，其主營業務是以城市軌道交通雲交自動化系統為核心，圍繞城市軌道交通行業提供通信系統、信號系統、綜合監控系統、自動售檢票系統、屏蔽門系統等方面相關產品的研發、生產、銷售及集成服務。

以下載列城建智控截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年7月31日止七個月按照中國企業會計準則編製的經審核綜合財務資料，乃摘錄自董事會函件：

	截至2023年 7月31日 止七個月 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
總收入	1,244,941	1,721,844	1,015,178
總利潤	41,799	75,997	68,553
淨利潤	46,659	74,282	66,138
	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
總資產	2,737,680	2,366,558	1,202,144
總負債	2,150,788	1,826,326	1,081,775
淨資產	586,891	540,232	120,369

根據上表，城建智控及其附屬公司（「**城建智控集團**」）於2022財年的總收入為約人民幣1,722百萬元，較2021財年增長約69.61%。儘管2022財年總收入出現上述增長，但與2021財年相比，城建智控集團於2022財年的總利潤及淨利潤分別增長約10.86%及12.31%。

城建智控集團的淨資產由2021年12月31日的人民幣120百萬元大幅增加至2022年12月31日的人民幣540百萬元。經董事告知，該增加主要是由於城建智控當時的股東對城建智控進行增資，有關詳情載於 貴公司日期為2021年12月10日的通函內。

於2023年7月31日，城建智控集團的總資產為約人民幣2,738百萬元，淨資產為約人民幣587百萬元。

進行股權轉讓事項的理由及裨益

根據董事會函件，訂立股權轉讓協議有利於促進 貴集團進一步聚焦主業，且 貴公司可以通過股權轉讓獲取資金，提高資本運行和配置效率。詳情請參閱董事會函件「股權轉讓協議的理由及裨益」一節。

根據2023年中期報告，於2023年下半年， 貴公司將牢牢把握「穩」的總要求，繼續堅持做大設計諮詢、做強工程總承包、大力發展新業務的總體思路，努力保持量的合理增長，加快質的有效提升，推動 貴集團向資源配置平台方向轉變，努力打通高質量發展新路徑。2023年下半年， 貴公司的具體管理措施包括(1)持續做大做強設計諮詢業務；(2)全力推動工程建設市場拓展；(3)強化創新引領，積極培育科技產業化業務；及(4)扎實推進重點工作落實，全面保障企業升級發展。

吾等從董事獲悉，由於城建智控的主營業務為城市軌道交通雲交自動化系統為核心，圍繞城市軌道交通行業提供通信系統、信號系統、綜合監控系統、自動售檢票系統、屏蔽門系統等方面相關產品的研發、生產、銷售及集成服務，與 貴集團的業務有所不同，股權轉讓事項使 貴集團能夠更好地配置資源，鞏固其軌道交通設計的核心業務。

誠如董事會函件所述，預計 貴公司將自股權轉讓事項確認收益約人民幣180百萬元，且 貴公司計劃將股權轉讓事項所得款項用作一般營運資金。

經考慮上述進行股權轉讓事項的理由及裨益，吾等認為，儘管股權轉讓事項並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，但符合 貴公司及股東的整體利益。

股權轉讓的主要條款

下文載列股權轉讓的主要條款，有關詳情載於董事會函件「二、股權轉讓協議」一節。

日期

2023年11月21日

主體

轉讓方：貴公司

受讓方：城建集團

轉讓標的

貴公司將向城建集團轉讓城建智控20%的股權。

代價及支付方式

轉讓標的之代價為人民幣348,036,000元，採用分期付款方式，受讓方將在轉讓方股東大會批准後3個工作日內將轉讓價款中的60%（即人民幣208,821,600元）匯入轉讓方指定的結算賬戶，剩餘轉讓價款（即人民幣139,214,400元）將在完成產權轉讓工商變更後30日內一併付清。

估值

根據董事會函件，股權轉讓之代價按獨立估值師出具之評估報告計算。

為評估股權轉讓代價的公平性及合理性，吾等已獲取評估報告並進行審閱。吾等自評估報告中知悉，2023年7月31日的估值為人民幣1,740,180,000元。

就吾等的盡職調查而言，吾等審閱及查詢(i)獨立估值師的委聘條件；(ii)獨立估值師有關編製評估報告的資格；及(iii)獨立估值師為編製評估報告所採取的步驟及盡職調查措施。基於獨立估值師所提供的授權書及其他相關資料以及基於吾等與其之面談，吾等注意到，(i)獨立估值師是經北京市財政局批准從事評估活動的估值機構；及(ii)評估報告的簽署人為在中國資產評估協會註冊登記的資產評估師。因此，吾等信納獨立估值師的委聘條款及其編製評估報告的資格。

鑒於：

- (i) 根據由中國財政部頒佈並於2017年更新的《資產評估基本準則》（「**評估準則**」）第四條的規定，資產評估機構及其資產評估專業人員開展資產評估業務應當遵守法律、行政法規的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則；

- (ii) 根據評估準則第六條的規定，資產評估機構及其資產評估專業人員開展資產評估業務，應當(a)獨立進行分析和估算並形成專業意見；(b)拒絕委託人或者其他相關當事人的干預；及(c)不得直接以預先設定的價值作為評估結論；
- (iii) 中國資產評估協會於2012年發佈的《資產評估職業道德準則－獨立性》進一步闡述及強調資產評估機構及註冊資產評估師的獨立性；
- (iv) 根據公開資料及2022年年報，於2022年12月31日，概無獨立估值師的股東擁有 貴公司10%以上的股權，且概無主要股東為獨立估值師的股東；及
- (v) 應吾等的要求，獨立估值師確認其獨立於 貴集團、城建智控及城建集團，

故吾等信納獨立估值師在編製評估報告方面的獨立性。

編製評估報告時，獨立估值師採用收益法下的貼現現金流法進行估值。根據評估報告及據獨立估值師確認，獨立估值師已考慮了每一種基本評估方法，並認為：

- 資產基礎法中，被評估對象的評估值反映公司於估值日期的可識別資產及負債的價值。由於城建智控能夠提供，而獨立估值師能夠獲得足夠資料，使獨立估值師能夠對城建智控的資產及負債進行評估及估值並根據資產基礎法編製估值，因此，資產基礎法適用於是次估值；
- 收益法中，被評估對象的評估值反映被評估對象的盈利能力，並通過對被評估對象的未來盈利能力進行資本化或貼現確定。由於城建智控能夠獨立產生利潤，並擁有可供獨立估值師進行估值的未來利潤預測，因此，收益法適用於是次估值；及
- 市場法中，需參考與被評估對象可資比較的公司或與將予進行交易可資比較的交易以反映被評估對象的估值。由於獨立估值師未能獲得與城建智控類似的交易及類似的公司，市場法不適用於是次估值。

就吾等的盡職調查目的而言：

- 吾等試圖在聯交所、深圳證券交易所或上海證券交易所搜索與城建智控類似的上市公司；或在Wind金融終端上搜索標的公司與城建智控類似的交易。然而，吾等未能識別足夠的與城建智控類似的公司或標的公司與城建智控類似的交易。
- 吾等自Corporate Finance Institute (「CFI」) 發佈的文章「貼現現金流(DCF)」中獲悉(根據CFI的網站，CFI乃全球領先的為金融及銀行專業人士提供培訓及生產力工具的供應商。CFI提供技能、證書、持續專業教育學分及資源，為入門者乃至經驗豐富的專業人士的金融及銀行業職業生涯提供幫助)貼現現金流(在收益法中)是一種通過貼現估計未來現金流評估投資的分析方法，適用於對可以估計未來現金流的股票、公司、項目及若干其他資產或活動進行估值。
- 吾等自CFI發佈的文章「資產基礎估值」中獲悉，資產基礎的估值是一種業務的估值形式，聚焦公司資產價值或經扣除負債的總資產的公允市值。資產基礎法適用於能夠識別各項資產及負債的公司

鑒於(i)並無足夠的與城建智控類似的公司或標的公司與城建智控類似的交易；(ii)城建智控於2021財年、2022財年及截至2023年7月31日止七個月處於盈利狀態且獨立估值師能夠取得城建智控的財務預測以採用收益法進行評估；及(iii)獨立估值師能夠取得城建智控於評估日期的經審計財務報表以採用資產基礎法進行評估，吾等認同獨立估值師的觀點，市場法不適用於是次評估而資產基礎法及收益法適用於是次評估。

吾等自評估報告知悉，儘管資產基礎法及收益法均適用於是次評估，獨立估值師認為，(i)資產基礎法的評估結果僅反映被評估對象資產及負債的公允市值，不能全面、合理地反映該等資產的盈利能力及企業的未來增長潛力；及(ii)收益法的評估結果不僅對被評估對象財務報表所呈列的資產進行評估，亦對被評估對象控制及擁有的資源進行評估，而該等資源的貢獻將於被評估對象的未來現金流中反映。因此，獨立估值師認為收益法的評估結果能夠更好地反映被評估對象的整體增長潛力及未來盈利能力，因此採納收益法進行評估。

吾等亦自CFI發佈的文章「資產基礎估值」中獲悉，資產基礎法忽略了公司的預期收益，公司估值可能遠遠高於其各項現有資產的價值。因此，吾等亦認同獨立估值師的觀點，收益法能更好地反映被評估對象的整體增長潛力及未來盈利能力。

吾等亦自評估報告獲悉，評估報告乃由獨立估值師參考各項規定／準則編製，包括中國財政部頒發的《資產評估基本準則》。根據《資產評估基本準則》，(i)資產估值的基本估值方法包括收益法、市場法及資產基礎法，及(ii)估值師應分析三項基本估值方法的適用性並選擇評估方法。

經考慮(i)評估報告乃由獨立估值師根據各項規定／準則編製；(ii)不採納市場法評估的理由，及(iii)儘管資產基礎法及收益法均適用於評估，但仍採用收益法進行評估的理由，吾等同意獨立估值師採納收益法進行評估。

由於獨立估值師採用收益法進行評估。香港上市規則規定 貴公司須取得：

- (i) 由其核數師或申報會計師發出函件，確認彼等已審閱該項預測的會計政策及計算方法，並在函件內作出報告；及
- (ii) 由其財務顧問發出報告，確認彼等信納預測乃經董事作出適當及審慎查詢後方行制訂。如並無就有關交易委任財務顧問，則 貴公司須提供由董事會發出的函件，確認該項預測乃經其適當及審慎查詢後方行制訂。

吾等認為上述香港上市規則規定可保障股東的利益。吾等注意到(i) 貴公司核數師的意見確認，就計算方法而言，貼現未來估計現金流在所有重大方面均按照董事釐定並載於有關股權轉讓事項的公告內之基準及假設妥為編製；及(ii)董事會認為該項預測乃經適當及審慎查詢後作出。詳情請參閱通函附錄二及三。

1. 預測期及終值

經查詢，吾等自獨立估值師獲悉，估計現金流預測的預測期為2023年8月1日至2028年12月31日，經考慮城建智控的永續價值在上述預測期之外，終值並無增長。

吾等自獨立估值師進一步獲悉，(i)被評估對象的預測期通常為自估值基準日期起五年；及(ii)經營期無限制的企業通常在假設該企業將永久持續產生現金流的情況下，採納恆定增長率的終值反映企業價值。

由於城建智控估計現金流預測的預測期涵蓋城建智控的五個完整財政年度，而於評估日期，城建智控的經營期並無限制且城建智控的終值乃於預測期後在未來並無增長的情況下釐定，吾等認為所採納的預測期及終值均屬合理。

2. 預測營業收入

吾等查詢後知悉：

- 城建智控截至2023年12月31日止年度的預測營業收入指(i)城建智控截至2023年7月31日止七個月的實際營業收入；及(ii)城建智控自2023年8月1日至2023年12月31日的預測營業收入之和；及
- 城建智控截至2028年12月31日止五個年度各年的預測營業收入乃基於(i)城建智控截至2023年12月31日止年度的預測營業收入；及(ii)估計年增長率15%制定。

為評估預測營業收入的公平性及合理性，吾等已獲取(i)城建智控於2023年7月31日的項目清單；及(ii)城建智控截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年7月31日止七個月的歷史營業收入。吾等知悉，城建智控自2023年8月1日至2023年12月31日期間的預測營業收入乃基於現有項目、城建智控已中標項目及城建智控預期將訂立新項目將產生的預期營業收入以及各項目於截至2023年年底的估計進度制定。

就制定城建智控截至2028年12月31日止五個年度各年的預測營業收入所採納的估計增長率15%而言，吾等注意到，該增長率與城建智控截至2023年12月31日止年度的估計營業收入增長率約14.50%（與城建智控2022財年的歷史營業收入比較）相若。

因此，吾等認為，城建智控於預測期間的預測營業收入屬合理。

3. 預測營業成本

吾等查詢後知悉，城建智控的預測營業成本乃根據城建智控的歷史毛利率制定。

吾等注意到，城建智控的歷史毛利率於截至2020年12月31日止年度、2021財年、2022財年及截至2023年7月31日止七個月分別為約32.91%、27.00%、25.93%及25.43%。截至2023年12月31日止年度的毛利率為約25.51%，此乃基於2022財年及截至2023年7月31日止七個月的平均毛利率預測得出，且較2022財年毛利率下降約0.4個百分點；而截至2028年12月31日止五個年度各年的預測毛利率預測為每年下降0.5個百分點。

吾等自董事獲悉，有關縮減毛利率乃由城建智控的管理層經考慮城建智控未來業務規模預期擴大而可能降低毛利率後採納。

基於上文所述，吾等認為，城建智控於預測期間的預測營業成本屬合理。

3. 預測開支

吾等查詢後知悉，預測開支乃根據城建智控的歷史開支水平制定。基於城建智控的歷史財務資料及城建智控於預測期間的預測利潤，吾等注意到，城建智控於預測期間的隱含淨利潤率介乎約3.02%至4.83%，與城建智控截至2022年12月31日止三個年度及截至2023年7月31日止七個月的歷史淨利潤率介乎約4.12%至6.51%的水平相近。

因此，吾等認為，城建智控於預測期間的預測開支屬合理。

4. 貼現率

吾等查詢後知悉，應用於評估的貼現率為8.58%，為城建智控的加權平均資金成本。為評估貼現率的公平合理性，吾等向獨立估值師取得相關計算方式。

吾等注意到，獨立估值師採用資本資產定價模型（「**資本資產定價模型**」）評估城建智控的股權成本。為得出股權成本，獨立估值師考慮(i)無風險利率；(ii)市場風險溢價；(iii)貝塔系數；及(iv)特定風險溢價等因素。

就吾等的盡職調查目的而言，吾等進行以下工作：

- 吾等自CFI發佈的文章「**資本資產定價模型(CAPM)**」中獲悉，資本資產定價模型公式廣泛運用於金融行業，其對於計算加權平均資本成本至關重要，原因為資本資產定價模型計算權益成本。
- 吾等注意到，獨立估值師在評估中採用2.66%的無風險利率，該利率乃參照中國資產評估協會網站公佈之於評估日期的十年期中國政府債券收益率釐定。吾等在中央國債登記結算有限責任公司（「**中央結算公司**」）網站上交叉核對於評估日期的十年期中國政府債券收益率，並注意到獨立估值師採用的無風險利率與中央結算公司所公佈的利率一致。
- 吾等取得用以計算再槓桿化貝塔系數的可比公司名單，並透過Wind金融終端搜索該等選定可比公司的無槓桿化貝塔系數。吾等注意到，獨立估值師採用的貝塔系數與摘自Wind金融終端的貝塔系數一致。吾等從獨立估值師了解到，獨立估值師選擇的公司(i)自評估日期起在中國證券交易所主板或創業板上市至少兩年；(ii)與城建智控有類似的經營活動。經獨立估值師確認，該等被選定的公司乃根據獨立估值師的甄選標準按盡力基準選定，已詳盡無遺。吾等認為，獨立估值師採用的可比公司在主營業務方面（即開發及銷售交通自動化系統）與城建智控具有可比性。下文載列可比公司及其無槓桿化貝塔系數的詳情，摘錄自Wind金融終端：

可比公司	主營業務	無槓桿化 貝塔系數
北京佳訊飛鴻電氣股份有限公司(SZ300213)	為交通、國防、政府等領域智能指揮調度產業鏈提供綜合解決方案	0.8160

可比公司	主營業務	無槓桿化 貝塔系數
北京鼎漢技術集團股份有限公司(SZ300011)	研發、生產、銷售、維護各類電氣化 高端軌道交通裝備以及提供智能化 解決方案	0.4333
河南輝煌科技股份 有限公司(SZ002296)	研發、生產、銷售、安裝、維護高端 軌道交通裝備	0.4925
平均值：		0.5806

- 吾等注意到，獨立估值師在計算上述再槓桿化貝塔系數時採用的無槓桿化貝塔系數與從Wind金融終端摘取的無槓桿化貝塔系數一致。吾等自貼現率計算中亦注意到，獨立估值師根據CFI發佈的文章「再槓桿化貝塔系數／資產貝塔系數」所載的再槓桿化貝塔系數的計算公式計算再槓桿化貝塔系數。
- 吾等注意到，獨立估值師在評估中採用7.21%的市場風險溢價，該溢價乃參照上證綜指及深證綜指釐定。
- 吾等注意到，獨立估值師在評估中採用2%的特定風險溢價，此乃獨立估值師根據城建智控的資產規模、經營環境、市場競爭力、對主要客戶及供應商的依賴程度、公司治理及資本架構等因素而綜合考慮得出。

關於債務成本，吾等注意到，獨立估值師採用城建智控於評估日期的計息負債的加權平均利率。

鑒於上文所述，吾等認為獨立估值師採用的貼現率屬公平合理。

基於上述原因及由獨立估值師及／或 貴公司向吾等提供有關評估的資料／文件（例如對主要因素解釋、計算過程等），並經考慮獨立估值師的資質及經驗，吾等並未發現任何重大因素，以致吾等對評估所採用的主要基準及假設（包括計息負債以及非經營性資產及負債）的公平性及合理性產生質疑。

經考慮上文所述的吾等對評估報告的盡職調查工作後，吾等認為評估所採用的主要基準及假設屬合理。

股權轉讓事項代價等於評估的20%。因此，吾等認為股權轉讓事項的代價屬公平合理。

股權轉讓事項的可能財務影響

根據董事會函件，股權轉讓事項完成後，貴公司在城建智控的持股比例將由30.83%降至10.83%。根據股權轉讓事項，預計貴公司將確認收益約人民幣180百萬元。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在表示於股權轉讓事項完成後貴集團的財務狀況。

推薦意見

經考慮上述因素及原因後，吾等認為：(i)股權轉讓事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)儘管股權轉讓事項並非在貴集團的一般及日常業務過程中進行，但其符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准股權轉讓事項，而吾等建議獨立股東投票贊成有關決議案。

此 致

北京城建設計發展集團股份有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2023年12月11日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為嘉林資本有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於投資銀行行業擁有逾25年經驗。

北京城建設計發展集團股份有限公司擬轉讓
北京城建智控科技股份有限公司股權項目
資產評估報告

中致成評報字[2023]第0207號

北京城建設計發展集團股份有限公司：

北京中致成國際資產評估有限公司接受貴單位的委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對北京城建設計發展集團股份有限公司擬轉讓北京城建智控科技股份有限公司股權而涉及北京城建智控科技股份有限公司的股東全部權益價值在2023年07月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委託人、被評估單位和評估委託合同約定的其他評估報告使用者概況

(一) 委託人概況

企業名稱：北京城建設計發展集團股份有限公司

註冊地址：北京市西城區阜成門北大街五號

法定代表人：裴宏偉

註冊資本：134,867萬人民幣

企業類型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1990年8月1日

統一社會信用代碼：91110000101360785M

經營範圍：工程勘察；工程設計；互聯網信息服務；工程諮詢；工程造价諮詢；對外勞務合作；施工總承包；專業承包；勞務分包；施工圖設計審查；規劃管理；技術開發、技術轉讓、技術服務、技術諮詢；投資管理；物業管理；貨物進出口；技術進出口；代理進出口；設計、製造、代理、發佈廣告；教育諮詢（不含中介及辦學）；承辦展覽展示活動；會議服務；經濟貿易諮詢；產品設計；軟件開發；計算機系統服務；銷售鐵路機車車輛（含動車組）、城市軌道交通車輛、機械設備、電子產品、家用電器、環保設備、計算機、軟件及輔助設備、通訊設備、金屬材料、安全技術防範產品；租賃機械設備；工程項目管理；水污染治理；基礎軟件服務；數據處理（數據處理中的銀行卡中心、PUE值在1.5以上的雲計算數據中心除外）（市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；互聯網信息服務、工程勘察、工程設計以及依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。）

(二) 被評估單位概況

1. 基本信息

企業名稱：	北京城建智控科技股份有限公司
註冊地址：	北京市順義區仁和園1號院1號樓101室
法定代表人：	張輝
註冊資本：	13,624.35萬人民幣
實收資本：	13,624.35萬人民幣
企業類型：	其他股份有限公司(非上市)
成立時間：	2014年10月10日
營業期限：	2014年10月10日至無限期
統一社會信用代碼：	91110106318033523L
經營範圍：	技術諮詢、技術服務、技術轉讓、技術開發；產品設計；專業承包；施工總承包；軟件開發；計算機系統服務；軌道交通通信信號系統集成服務；貨物進出口；技術進出口；銷售機械設備、金屬材料(不含電石、鐵合金)、橡膠製品、塑料製品、計算機軟件及輔助設備(不含計算機信息系統安全專用產品)、電子產品、儀器儀表、交通設施、社會公共安全設備、模具、通訊設備、消防器材；機械設備租賃；建築工程機械設備租賃；城市軌道交通設備製造；社會公共安全設備及器材製造；工業自動控制系統製造；鐵路專用設備製造；物聯網技術服務；大數據應用與服務；工程勘察；工程設計。(市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；工程勘察；工程設計以及依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)

2. 歷史沿革

智控科技成立於2014年10月10日，成立時公司股權結構如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	實繳出資額	持股比例
1	北京城建設計發展集團股份有限公司	1,800.00	60.00%
2	北京城建安裝集團有限公司	1,200.00	40.00%
	合計	3,000.00	100.00%

2021年4月27日，北京城建集團有限責任公司收購北京城建安裝集團有限公司30%的股權，變更後股權結構如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	實繳出資額	持股比例
1	北京城建集團有限責任公司	900.00	30.00%
2	北京城建設計發展集團股份有限公司	1,800.00	60.00%
3	北京城建安裝集團有限公司	300.00	10.00%
	合計	3,000.00	100.00%

2021年9月30日，北京城建智控科技股份有限公司註冊資本增加到7000萬元人民幣，註冊資本增加後的股權結構如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	實繳出資額	持股比例
1	北京城建集團有限責任公司	2,100.00	30.00%
2	北京城建設計發展集團股份有限公司	4,200.00	60.00%
3	北京城建安裝集團有限公司	700.00	10.00%
	合計	7,000.00	100.00%

2022年01月07日，北京城建智控科技股份有限公司通過在北京產權交易所公開掛牌方式，確定福州地鐵集團有限公司、嘉興和正城智股權投資合夥企業(有限公司)為本次增資的外部投資者，員工持股平台：北京城科雲創企業管理合夥企業(有限合夥)及原股東北京城建集團有限責任公司通過非公開方式同步進行增資。本次增資後，公司註冊資本將從7,000萬元人民幣增加至136,24.35萬元人民幣。本次增資後的股權結構如下：

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	實繳出資額	持股比例
1	北京城建集團有限責任公司	4,888.30	35.88%
2	北京城建設計發展集團股份有限公司	4,200.00	30.83%
3	北京城建安裝集團有限公司	700.00	5.14%
4	北京城科雲創企業管理合夥企業 (有限合夥)	1,722.05	12.64%
5	福州地鐵集團有限公司	1,568.00	11.51%
6	嘉興和正城智股權投資合夥企業 (有限公司)	546.00	4.01%
	合計	13,624.35	100.00%

截至評估基準日2023年07月31日，北京城建智控科技股份有限公司股權結構如下表所示：

股權結構表

金額單位：人民幣萬元

序號	股東名稱	實繳出資額	實繳出資比例
1	北京城建集團有限責任公司	4,888.30	35.88%

序號	股東名稱	實繳出資額	實繳出資比例
2	北京城建設計發展集團股份有限公司	4,200.00	30.83%
3	北京城建安裝集團有限公司	700.00	5.14%
4	北京城科雲創企業管理合夥企業 (有限合夥)	1,722.05	12.64%
5	福州地鐵集團有限公司	1,568.00	11.51%
6	嘉興和正城智股權投資合夥企業 (有限公司)	546.00	4.01%
	合計	13,624.35	100.00%

3. 財務狀況表及經營成果

母公司財務狀況表

金額單位：人民幣萬元

項目	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.07.31
流動資產	73,058.92	109,854.95	213,469.00	249,308.99
非流動資產	6,519.46	10,359.45	19,802.73	22,317.13
長期股權投資	0.00	0.00	765.00	765.00
固定資產	628.08	3,359.24	3,074.51	4,373.37
在建工程	0.00	501.39	188.68	1,170.39
無形資產	201.40	114.59	191.73	378.51
資產總計	79,578.37	120,214.40	233,271.73	271,626.12
流動負債	62,688.56	105,684.62	172,871.42	208,644.10
非流動負債	12,236.00	3,019.97	7,262.97	4,716.78
負債總計	74,924.57	108,704.60	180,134.38	213,360.88
淨資產	4,653.80	11,509.81	53,137.34	58,265.25

母公司經營成果表

金額單位：人民幣萬元

項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-7月
一、營業總收入	55,297.44	101,517.80	166,360.42	124,492.65
減：營業成本	37,100.38	74,105.57	123,228.84	92,837.68
營業税金及附加	60.37	152.11	417.72	427.02
銷售費用	2,035.24	2,737.73	4,640.62	2,825.51
管理費用	4,968.37	7,069.15	11,644.41	8,713.69
研發費用	4,843.65	8,137.24	12,285.52	9,737.79
財務費用	567.43	642.32	1,608.11	1,033.13
加：其他收益	64.53	26.15	6.47	472.82
信用減值損失	-1,904.70	-1,472.53	-4,716.66	-2,097.25
資產減值損失	-248.51	-344.68	-473.72	-2,645.21
二、營業利潤	3,633.31	6,882.61	7,351.29	4,648.17
加：營業外收入	0.03	1.46	0.66	5.00
減：營業外支出	0.00	28.76	80.34	6.24
三、利潤總額	3,633.34	6,855.30	7,271.61	4,646.94
減：所得稅費用	233.77	241.46	-5.73	-480.96
四、淨利潤	3,399.57	6,613.84	7,277.34	5,127.90

合併財務狀況表

金額單位：人民幣萬元

項目	2022.12.31	2023.07.31
流動資產	218,049.53	251,875.72
非流動資產	18,606.29	21,892.26
固定資產	3,097.46	4,689.77
在建工程	188.68	1,170.39
無形資產	191.73	378.51
資產總計	236,655.83	273,767.98
流動負債	175,364.74	210,107.15
非流動負債	7,267.84	4,971.69
負債總計	182,632.58	215,078.84
淨資產	54,023.25	58,689.14

合併經營成果表

金額單位：人民幣萬元

項目	2022年度	2023年1-7月
一、營業總收入	172,184.36	124,494.11
減：營業成本	128,273.34	92,750.45
營業税金及附加	417.91	477.03
銷售費用	4,694.60	2,947.54
管理費用	11,843.32	8,862.06
研發費用	12,385.51	10,021.96
財務費用	1,599.17	647.13
加：其他收益	6.47	473.57
信用減值損失	-4,823.93	-2,048.99
資產減值損失	-473.72	-2,645.21
二、營業利潤	7,679.34	4,181.17
加：營業外收入	0.66	5.00
減：營業外支出	80.34	6.24
三、利潤總額	7,599.65	4,179.93
減：所得稅費用	171.41	-485.96
四、淨利潤	7,428.24	4,665.89

上表中列示的財務數據審計情況如下表：

項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-7月
審計機構	大華會計師事務所 (特殊普通合夥)	大華會計師事務所 (特殊普通合夥)	大華會計師事務所 (特殊普通合夥)	大華會計師事務所 (特殊普通合夥)
審計報告號	大華審字 [2022]0018209號	大華審字 [2022]0018210號	大華審字 [2023]0021403號	大華審字 [2023]0021403號
審計意見	標準無保留意見	標準無保留意見	標準無保留意見	標準無保留意見

4. 公司資質

序號	許可／資質名稱	證書編號	發證機關	有效時間
1	高新技術企業證書	GR202211008583	北京市科學技術委員會、 北京市財政局、國家稅務總局 北京市稅務局	2025.12.30
2	信息技術服務管理體系認證證書	00119ITSM0117R0CN/1100	中國質量認證中心	2025.07.28
3	信息安全管理体系認證證書	00119IS20207R0M/1100	中國質量認證中心	2025.07.28
4	信息技術服務標準符合性證書	ITSS-YW-3-110020201124	中國電子工業標準化技術協會信息 技術服務分會	2023.12.21
5	基於雲平台的城軌交通自動化 集成系統SIL2認證證書	ERS.0002.SYST	EUROPEANINSPECTIONAND CERTIFICATIONCOMPANYS.A.	-
6	基於雲平台的城軌交通自動化 集成系統軟件SIL2認證證書	ERS.0002.SW	EUROPEANINSPECTIONAND CERTIFICATIONCOMPANYS.A.	-
7	ATS系統應用軟件符合SIL2級 要求證書	CER-1012821712001001,V1.0	杭州漢德質量認證服務有限公司	-
8	ATS子系統CURC認證	CURC-CGC-21-XH010201-011	北京鑒衡認證中心有限公司	2026/6/21
9	通用應用ISCS-S-01S城軌交通 綜合監控系統軟件平台V1.0.0.0 認證證書	ERS.0009	EUROCERT (歐證) 檢驗認證有限 公司	-
10	通用應用TCMS軟件系統SIL2認證 證書	SHA20034CE001	TUV萊茵集團	-

序號	許可／資質名稱	證書編號	發證機關	有效時間
11	新輕軌列控車載ATO系統通用應用 ATO-S-01TV1.0.0	20CJ13CE001	TUV萊茵集團	—
12	新輕軌列控車載ATP系統通用應用 ATP-S-01TV1.0.0	20CJ12CE001	TUV萊茵集團	—
13	新輕軌列控地面LC系統通用應用 LC-S-01TV1.0.0	20CJ11CE001	TUV萊茵集團	—
14	新輕軌列控車載安全計算機平台， 基線iLRTC-C-01TV1.0.0	20CJ15CE001	TUV萊茵集團	—
15	安全生產許可證	(京)JZ安許證字[2020]015291	北京市住房和城鄉建設委員會	2023.12.14
16	北京市「專精特新」中小企業	2022ZJTX0590	北京市經濟和信息化局	2025.3
17	北京市新技術新產品(服務)	XCP2020DZ0818	北京市科學技術委員會、北京市發 展和改革委員會、北京市經濟和 信息化局、北京市住房和城鄉建 設委員會、北京市市場監督管理 局、中關村科技園區管理委員會	2023.12.
18	中關村高新企業證書	20222140125401	中關村科技園區管理委員會	2024.3.9

序號	許可／資質名稱	證書編號	發證機關	有效時間
19	CMMI5級證書	無	CMMIINSTITUTEPARTNER	2024.09.14
20	質量管理體系認證證書	02722Q10028R3M	北京中設認證服務有限公司	2025.04.24
21	環境管理體系認證證書	02722E10016R2M	北京中設認證服務有限公司	2025.04.24
22	環境管理體系認證證書	2422E10016R2M	北京中設認證服務有限公司	2025.04.24
23	職業健康安全體系認證證書	02722S10015R2M	北京中設認證服務有限公司	2025.04.24
24	知識產權試點單位	-	北京市知識產權局	-

5. 被評估單位研發概況

被評估單位作為北京城建集團體系內「數字交通」「智慧城軌」領域定制化綜合解決方案提供商，具有深厚的城市軌道交通項目建設底蘊。公司早期承擔了包括滇南中心城市群、青海德令哈等國家及省市重點有軌電車項目以及業內首個城市軌道交通智能化系統上雲的昆明城市軌道交通4號線項目，公司專業技術人員積累了豐富的城市軌道交通專業系統集成技術經驗，並基於相關經驗開展研發，形成一系列專利、軟著成果並應用於項目，帶動技術產業化快速發展。公司已取得了多項專利及軟件著作權。

在業內提出「城軌雲」理念伊始，公司已在「城軌雲」領域率先佈局。公司圍繞「城軌雲」方向打造基於「雲－邊－端」協同架構的城市軌道交通定制化綜合解決方案，以「智能控制一體機」為核心產品，打破傳統城市軌道交通子系統專業「信息孤島」，大幅提升了城市軌道交通專業系統各子系統互聯互通水平，減少有關設備用房建設用地面積，降低後續系統運維成本，實現降本增效。

在整合專業系統專業、實現數據共享的基礎上，被評估單位專業系統綜合解決方案通過應用雲計算、大數據等先進信息技術，得以實現對城市軌道交通多線路、多專業的統一規劃與部署及聯動，未來還可借助相關技術的結合產生更多的創新業務，助力地鐵安全、乘客服務、精準調度等服務開展。

被評估單位「基於雲平台的軌道交通綜合自動化系統」「基於雲平台的有軌電車智能控制系統」「基於智能控制一體機的邊緣雲的設計和實現」等成果先後獲得北京市科學技術委員會、中國城市軌道交通協會、北京市軌道交通學會、中國設備管理學會以及中國土木工程學會在內的多個行業協會獎項。

7. 被評估單位人才概況

城市軌道交通專業系統設備領域涉及電氣及其自動化、軟件、算法工程等多種學科技術，具有較強的專業壁壘，對人才儲備與研發水平具有較高的要求。被評估單位始終將人才隊伍建設作為公司發展的重要戰略，截至2022年末，被評估單位共有研發人員249人，佔公司總人數比例為31.48%，認定核心技術人員4人，相關人員均具有多年的城市軌道交通專業系統行業從業經驗，先後承擔公司多個重要項目的落地工作，對行業技術發展趨勢與項目需求具有深刻理解。綜上，公司充足的專業人才儲備為公司開展技術研發、落地優質項目、實現公司未來健康發展保駕護航。

（三）資產評估委託合同約定的其他評估報告使用者

根據資產評估委託合同的約定，本報告無其他報告使用者。

（四）委託人和被評估單位的關係

被評估單位北京城建智控科技股份有限公司是委託人北京城建設計發展集團股份有限公司的參股公司。

二、評估目的

根據城建設計黨會紀要[2023]9號和城建設計會發[2023]6號，北京城建設計發展集團股份有限公司擬轉讓北京城建智控科技股份有限公司股權，需要對北京城建智控科技股份有限公司的股東全部權益價值進行評估，為該經濟行為提供價值參考依據。

三、評估對象和評估範圍

（一）評估對象

評估對象為北京城建智控科技股份有限公司的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

評估範圍為北京城建智控科技股份有限公司於評估基準日的全部資產及負債，其中總資產賬面價值271,626.1238萬元，負債賬面價值213,360.8782萬元，淨資產賬面價值58,265.2456萬元。各類資產及負債的賬面價值見下表：

資產評估申報匯總表

金額單位：人民幣萬元

序號	項目	賬面價值
一	流動資產	249,308.9946
二	非流動資產	22,317.1292
1	長期股權投資	765.0000
2	固定資產	4,373.3689
3	在建工程	1,170.3918
4	無形資產	378.5129
5	其他非流動資產	15,629.8556
三	資產總計	271,626.1238
四	流動負債	208,644.0953
五	非流動負債	4,716.7829
六	負債總計	213,360.8782
七	淨資產(所有者權益)	58,265.2456

1. 委託人和被評估單位已承諾委託評估對象和評估範圍與經濟行為所涉及的評估對象和評估範圍一致，且經大華會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具大華審字[2023]0021403號標準無保留意見審計報告。

2. 被評估單位主要資產概況

企業申報的納入評估範圍的實物資產包括：長期股權投資、存貨、設備類資產、在建工程等。資產的類型及特點如下：

(一) 長期股權投資

長期股權投資是福建城建智控科技有限公司，成立於2022年6月14日，位於福建省閩侯縣，北京城建智控科技股份有限公司擁有福建城建智控科技有限公司51%的股權，是福建城建智控科技有限公司的控股單位。

(二) 存貨

存貨是由原材料、委託加工物資、未完施工組成。

原材料共計693項，主要為電子元器件、芯片等，存放於倉庫，均可正常使用。

委託加工物資共計1179項，主要為新輕軌列控系統ATO背板光板、CPU卡板等，存放於各委外倉。

未完施工共計53項，為正在進行和質保期內的項目，存放於施工現場。

(三) 機器設備類資產

納入評估範圍的設備類資產主要於2017年至2023年購置啟用，存放於北京城建智控科技股份有限公司辦公區內。機器設備主要為列車自動防護系統用計算機、司機顯示單元、雷達等，均正常使用；電子設備主要為企業日常辦公所必需的電子類設備，主要為筆記本電腦、顯示器、辦公家具等。企業設備進行統一管理，定期進行維修，除少部分資產進行報廢處置，其他設備保養狀態良好，使用狀態較佳。

(四) 在建工程

納入評估範圍的在建工程為設備安裝工程，為建設完工的設備安裝項目。

3. 企業申報的表外資產的情況

企業申報的表外無形資產包括34項發明專利、3項實用新型、126項軟件著作權和41項商標，具體明細如下：

(1) 發明專利

序號	發明專利名稱	申請號	申請日	專利狀態	專利權人
1	道岔控制裝置	201510920403.2	2015-12-11	授權	北京城建智控科技股份有限公司
2	信號燈控制裝置	201510920761.3	2015-12-11	授權	北京城建智控科技股份有限公司

序號	發明專利名稱	申請號	申請日	專利狀態	專利權人
3	計算機聯鎖核心控制設備	201710375316.2	2017-05-24	授權	北京城建智控科技股份有限公司
4	分佈式智能感知控制器	201910931598.9	2019-09-29	授權	北京城建智控科技股份有限公司
5	分佈式微服務架構數據中心智能感知控制系統及方法	201910931991.8	2019-09-29	授權	北京城建智控科技股份有限公司
6	基於數據特徵分池的分佈式數據存儲方法及裝置	201910906536.2	2019-09-24	授權	北京城建智控科技股份有限公司
7	一種模塊化繼電器選路裝置	201911146572.X	2019-11-21	授權	北京城建智控科技股份有限公司
8	一種基於心跳報文的計算機聯鎖子系統主備切換系統	202110463467.X	2021-04-28	授權	北京城建智控科技股份有限公司
9	備用功放切換電路、方法及廣播系統	202011455406.0	2020-12-10	授權	北京城建智控科技股份有限公司
10	揚聲器線路故障的檢測方法和裝置、音頻播放設備	202011542882.6	2020-12-22	授權	北京城建智控科技股份有限公司
11	安全型列車控制系統	202011229854.9	2020-11-06	授權	北京城建智控科技股份有限公司
12	環境監測控制設備	201911005660.8	2019-10-22	授權	北京城建智控科技股份有限公司
13	一種基於RSSP-I協議的測試方法	202110332992.8	2021-03-30	授權	北京城建智控科技股份有限公司
14	基於多進程架構的微機監測系統實時數據處理方法	202110319194.1	2021-03-25	授權	北京城建智控科技股份有限公司

序 號	發 明 專 利 名 稱	申 請 號	申 請 日	專 利 狀 態	專 利 權 人
15	基於正序推算和逆序檢查的電 子地圖數據生成方法及系統	202110320712.1	2021-03-25	授權	北京城建智控科技股份 有限公司
16	一種基於分佈式的中心車站一 體城軌雲架構系統	202110334169.0	2021-03-30	授權	北京城建智控科技股份 有限公司
17	一種基於協同編隊的列車安全 防護方法和系統	202111344529.1	2021-11-15	授權	北京城建智控科技股份 有限公司
18	CAN總線波特率自配置方法和 系統	202011529341.X	2020-12-22	授權	北京城建智控科技股份 有限公司
19	一種確定邏輯區段連續佔壓的 方法及裝置	202111344086.6	2021-11-15	授權	北京城建智控科技有限 公司
20	一種列車跳停控制系統及方法	202111035325.X	2021-09-06	授權	北京城建智控科技有限 公司
21	軌道車輛列車控制和管理系統 的設備故障存儲系統及方法	202210738602.1	2022-06-28	授權	北京城建智控科技股份 有限公司
22	基於全自動系統向後跳躍鎖閉 的方法	202211112522.1	2022-09-14	授權	北京城建智控科技股份 有限公司
23	一種基於計算部恒定功率的錯 峰調節方法與系統	202211315622.4	2022-10-26	授權	北京城建智控科技股份 有限公司
24	因故障延誤的扣車時間確定方 法	202211264650.8	2022-10-18	授權	北京城建智控科技股份 有限公司

序 號	發 明 專 利 名 稱	申 請 號	申 請 日	專 利 狀 態	專 利 權 人
25	一種軌道交通一體機自動組網方法與系統	202210943231.0	2022-08-08	授權	北京城建智控科技股份有限公司
26	一種基於攝像裝置的圖像質量修正方法	202310323251.2	2023-03-30	授權	北京城建智控科技股份有限公司
27	一種基於攝像裝置的協同防抖方法與存儲介質	202310377274.1	2023-04-11	授權	北京城建智控科技股份有限公司
28	一種更換板卡的方法和裝置	202310246185.3	2023-03-15	授權	北京城建智控科技股份有限公司
29	一種基於攝像裝置的環境光測量方法與系統	202310323345.X	2023-03-30	授權	北京城建智控科技股份有限公司
30	一種自適應對焦控制方法、攝像機以及存儲介質	202310389538.5	2023-04-13	授權	北京城建智控科技股份有限公司
31	一種攝像裝置圖像解析與傳輸方法	202310448449.3	2023-04-24	授權	北京城建智控科技股份有限公司
32	一種應用於人臉識別的補光控制方法	202310464503.3	2023-04-27	授權	北京城建智控科技股份有限公司
33	一種移動方艙內部的安全監控方法及系統	202310518818.1	2023-05-10	授權	北京城建智控科技股份有限公司
34	表單UI走查規範性檢測方法及裝置	202310546298.5	2023-05-16	授權	北京城建智控科技股份有限公司

(2) 實用新型：

序號	實用新型名稱	申請號	申請日	實用新型狀態	權利人
1	聯鎖信息採集設備	201720587881.0	2017-05-24	授權	北京城建智控科技股份有限公司
2	一種智能門禁控制裝置	201921854064.2	2019-10-31	授權	北京城建智控科技股份有限公司
3	一種電子式五線制道岔控制裝置	201921639591.1	2019-09-29	授權	北京城建智控科技股份有限公司

(3) 軟件著作權：

序號	軟件著作權名稱	申請日	申請號	軟件著作權狀態	權利人
1	有軌電車信號系統軟件	2015/2/1	2015SR185146	授權	北京城建智控科技有限公司
2	信號控制模塊軟件	2015/2/1	2015SR209396	授權	北京城建智控科技有限公司
3	2取2核心控制CPU模塊驅動軟件	2015/2/1	2015SR209403	授權	北京城建智控科技有限公司
4	軌道模塊軟件	2015/2/1	2015SR209635	授權	北京城建智控科技有限公司
5	車載信號控制軟件	2015/2/1	2015SR210113	授權	北京城建智控科技有限公司
6	綜合信號聯鎖控制開發平台軟件	2015/2/1	2015SR210419	授權	北京城建智控科技有限公司
7	綜合信號聯鎖控制主控軟件	2015/2/1	2015SR210422	授權	北京城建智控科技有限公司
8	綜合信號聯鎖控制系統監測軟件	2015/2/1	2015SR210437	授權	北京城建智控科技有限公司

序號	軟件著作權名稱	申請日	申請號	軟件著作權狀態	權利人
9	綜合信號聯鎖控制人機界面 軟件	2015/2/1	2015SR210439	授權	北京城建智控科技有 限公司
10	道岔控制模塊軟件	2015/2/1	2015SR210861	授權	北京城建智控科技有 限公司
11	車載TOD軟件	2015/2/1	2015SR210864	授權	北京城建智控科技有 限公司
12	智能道岔檢修管理系統數據 挖掘軟件	2015/3/16	2016SR069052	授權	北京城建智控科技有 限公司
13	智能地鐵道岔檢修管理系統 故障預測管理軟件	2016/3/15	2016SR069058	授權	北京城建智控科技有 限公司
14	自動列車監控系統	2017/10/30	2018SR123487	授權	北京城建智控科技有 限公司
15	基於車路協同的路口優先軟 件	2017/11/1	2018SR123489	授權	北京城建智控科技有 限公司
16	軌道交通時刻表管理系統	2017/11/1	2018SR123500	授權	北京城建智控科技有 限公司
17	軌道交通派班管理系統	2017/10/17	2018SR123537	授權	北京城建智控科技有 限公司
18	雲交自動化運行時軟件	2017/11/30	2018SR123485	授權	北京城建智控科技有 限公司
19	雲交自動化圖形組態軟件	2017/11/30	2018SR123488	授權	北京城建智控科技有 限公司
20	運營調度管理平台	2018/6/1	2018SR1001469	授權	北京城建智控科技有 限公司
21	廣播系統服務端管理軟件	2018/6/30	2018SR1001479	授權	北京城建智控科技有 限公司
22	列車自動監控時刻表編輯軟 件	2018/6/8	2018SR1014658	授權	北京城建智控科技有 限公司

序號	軟件著作權名稱	申請日	申請號	軟件著作權狀態	權利人
23	乘客信息媒體編播軟件	2018/6/8	2018SR1015635	授權	北京城建智控科技有 限公司
24	乘客信息媒體播放控制軟件	2018/6/8	2018SR1015716	授權	北京城建智控科技有 限公司
25	門禁授權管理軟件	2018/11/8	2018SR1015780	授權	北京城建智控科技有 限公司
26	乘客信息服務端管理軟件	2018/6/1	2018SR1015792	授權	北京城建智控科技有 限公司
27	站台門監控軟件	2018/6/8	2018SR1029799	授權	北京城建智控科技有 限公司
28	大數據數據還原軟件	2018/11/20	2018SR1064055	授權	北京城建智控科技有 限公司
29	專用視頻監視應用軟件	2018/6/8	2018SR1064833	授權	北京城建智控科技有 限公司
30	機電系統管理軟件	2018/6/30	2018SR1065208	授權	北京城建智控科技有 限公司
31	機電系統現場輸入輸出軟件	2018/11/26	2018SR1066215	授權	北京城建智控科技有 限公司
32	分佈式大數據狀態感知軟件	2018/11/22	2018SR1084758	授權	北京城建智控科技有 限公司
33	工程總控軟件	2018/6/8	2018SR1084934	授權	北京城建智控科技有 限公司
34	門禁系統現場控制器軟件	2018/10/26	2019SR0077088	授權	北京城建智控科技有 限公司
35	城軌雲計算平台管理軟件	2018/6/28	2019SR0136644	授權	北京城建智控科技有 限公司
36	大數據平台守護軟件	2018/11/25	2019SR0136903	授權	北京城建智控科技有 限公司
37	站台門門機控制單元驅動軟 件	2018/11/8	2019SR0136913	授權	北京城建智控科技有 限公司

序號	軟件著作權名稱	申請日	申請號	軟件著作權狀態	權利人
38	站台門邏輯控制單元控制軟件	2018/11/8	2019SR0136922	授權	北京城建智控科技有限公司
39	大數據平台管理軟件	2018/6/30	2019SR0135490	授權	北京城建智控科技有限公司
40	授權鑑權服務軟件	2018/11/8	2019SR0273027	授權	北京城建智控科技有限公司
41	系統建模工具軟件	2018/11/8	2019SR0273123	授權	北京城建智控科技有限公司
42	機電現場服務軟件	2018/12/30	2019SR0270456	授權	北京城建智控科技有限公司
43	列車自動監控計劃派班軟件	2018/11/10	2019SR0270839	授權	北京城建智控科技有限公司
44	列車自動監控運行圖顯示軟件	2018/6/18	2019SR0777870	授權	北京城建智控科技有限公司
45	網絡智能管理平台	2018/11/8	2019SR0800278	授權	北京城建智控科技有限公司
46	設備維修管理平台	2018/11/8	2019SR0844010	授權	北京城建智控科技有限公司
47	工作流引擎服務軟件	2018/11/8	2019SR0933533	授權	北京城建智控科技有限公司
48	仿真培訓管理平台軟件	2019/2/12	2019SR0941525	授權	北京城建智控科技有限公司
49	文檔庫引擎組件服務軟件	2018/11/8	2019SR0988649	授權	北京城建智控科技有限公司
50	春橙行軟件	2020/7/15	2020SR0939060	授權	北京城建智控科技有限公司
51	城建智控綜合監控系統軟件	2020/6/30	2020SR1620132	授權	北京城建智控科技有限公司
52	城建智控自動售檢票軟件	2020/8/30	2020SR1620131	授權	北京城建智控科技有限公司
53	綜合監控系統場段平台軟件	2020/6/30	2021SR0024284	授權	北京城建智控科技有限公司

序號	軟件著作權名稱	申請日	申請號	軟件著作權狀態	權利人
54	綜合監控系統車站平台軟件	2020/6/30	2021SR0024165	授權	北京城建智控科技有限公司
55	綜合監控系統中心平台軟件	2020/6/30	2021SR0024285	授權	北京城建智控科技有限公司
56	城建智控實時數據庫系統軟件	2020/7/15	2021SR0616257	授權	北京城建智控科技有限公司
57	UCI ARM分佈式存儲系統	2019/3/21	2021SR1222067	授權	北京城建智控科技有限公司
58	UCI雲操作系統	2019/3/26	2021SR1222391	授權	北京城建智控科技有限公司
59	UCI多雲管理平台	2019/2/21	2021SR1222390	授權	北京城建智控科技有限公司
60	UCI分佈式存儲系統	2019/4/17	2021SR1222389	授權	北京城建智控科技有限公司
61	UCI容器雲管理平台	2019/2/12	2021SR1222388	授權	北京城建智控科技有限公司
62	UCI對象存儲系統	2019/5/23	2021SR1222387	授權	北京城建智控科技有限公司
63	UCI雲管理平台	2019/5/11	2021SR1222386	授權	北京城建智控科技有限公司
64	城建智控自動化售檢AGM軟件	2020/10/20	2021SR1372811	授權	北京城建智控科技有限公司
65	城建智控自動售檢票TVM軟件	2020/11/8	2021SR1372812	授權	北京城建智控科技有限公司
66	城建智控自動售檢票線路中心系統軟件	2020/8/30	2021SR1431516	授權	北京城建智控科技有限公司
67	城建智控自動售檢票手持檢票驗票系統軟件	2020/4/30	2021SR1431517	授權	北京城建智控科技有限公司
68	城建智控自動售檢票車載檢票系統軟件	2021/3/4	2021SR1435731	授權	北京城建智控科技有限公司
69	城建智控自動售檢票多元化支付平台	2020/12/10	2021SR1435732	授權	北京城建智控科技有限公司
70	防汛系統管理平台	2021/8/30	2021SR1670726	授權	北京城建智控科技股份有限公司

序號	軟件著作權名稱	申請日	申請號	軟件著作權狀態	權利人
71	絕緣測試模塊軟件	2019/2/12	2021SR2073976	授權	北京城建智控科技股份有限公司
72	列車時刻表算法軟件	2019/2/12	2021SR2073975	授權	北京城建智控科技股份有限公司
73	選路模塊軟件	2019/2/20	2021SR2073961	授權	北京城建智控科技股份有限公司
74	廣播控制盒應急控制軟件	2019/2/12	2021SR2073977	授權	北京城建智控科技股份有限公司
75	廣播話筒口播控制軟件	2019/2/12	2021SR2073979	授權	北京城建智控科技股份有限公司
76	漏流測試模塊軟件	2019/2/12	2021SR2073980	授權	北京城建智控科技股份有限公司
77	廣播功放播放控制軟件	2019/2/12	2021SR2073978	授權	北京城建智控科技股份有限公司
78	通信擴展模塊軟件	2019/2/22	2021SR2073974	授權	北京城建智控科技股份有限公司
79	測試場景管理軟件	2021/6/3	2021SR2113425	授權	北京城建智控科技股份有限公司
80	車載ATO應用軟件	2021/6/3	2021SR2113432	授權	北京城建智控科技股份有限公司
81	車載ATP應用軟件	2021/6/15	2021SR2113462	授權	北京城建智控科技股份有限公司
82	車載控制器應用仿真軟件	2021/6/14	2021SR2113634	授權	北京城建智控科技股份有限公司
83	計算機聯鎖應用仿真軟件	2021/6/30	2021SR2121181	授權	北京城建智控科技股份有限公司
84	平台上位機測試軟件	2021/8/30	2021SR2113636	授權	北京城建智控科技股份有限公司
85	系統維護管理應用軟件	2021/7/20	2021SR2113426	授權	北京城建智控科技股份有限公司
86	線路控制器應用仿真軟件	2021/5/31	2021SR2113417	授權	北京城建智控科技股份有限公司
87	線路控制器應用軟件	2021/6/22	2021SR2113433	授權	北京城建智控科技股份有限公司

序號	軟件著作權名稱	申請日	申請號	軟件著作權狀態	權利人
88	線路設備仿真軟件	2021/3/20	2021SR2113461	授權	北京城建智控科技股份有限公司
89	綜合自動化接口測試軟件	2021/11/25	2021SR2113637	授權	北京城建智控科技股份有限公司
90	列控系統數據管理軟件	2021/10/22	2021SR2228711	授權	北京城建智控科技股份有限公司
91	城建智控辦公自動化系統	2019/12/1	2022SR0150438	授權	北京城建智控科技股份有限公司
92	城建智控房屋土地資產管理系統	2019/12/1	2022SR0172436	授權	北京城建智控科技股份有限公司
93	城建智控費用雲報銷系統	2019/12/1	2022SR0150224	授權	北京城建智控科技股份有限公司
94	城建智控人力資源管理系統	2019/12/1	2022SR0150394	授權	北京城建智控科技股份有限公司
95	城建智控稅務管理系統	2019/12/1	2022SR0150412	授權	北京城建智控科技股份有限公司
96	城建智控項目成本管理系統	2019/12/1	2022SR0150412	授權	北京城建智控科技股份有限公司
97	城建智控移動協同系統	2019/12/1	2022SR0172434	授權	北京城建智控科技股份有限公司
98	城建智控預算管理系統	2019/12/1	2022SR0150353	授權	北京城建智控科技股份有限公司
99	城建智控i城建雲平台	2019/12/1	2022SR0275421	授權	北京城建智控科技股份有限公司
100	列車方向控制應用軟件	2021/12/13	2022SR0267042	授權	北京城建智控科技股份有限公司
101	列車司機室激活應用軟件	2021/12/13	2022SR0270321	授權	北京城建智控科技股份有限公司
102	雲桌面軟件	2022/4/26	2022SR0572131	授權	北京城建智控科技股份有限公司
103	雲安全運維平台	2022/4/26	2022SR0572132	授權	北京城建智控科技股份有限公司
104	綜合維修管理系統	2022/3/10	2022SR0837450	授權	北京城建智控科技股份有限公司
105	城建智控安全管理系統	2022/7/15	2022SR1484693	授權	北京城建智控科技股份有限公司

序號	軟件著作權名稱	申請日	申請號	軟件著作權狀態	權利人
106	城建智控車輛管理系統	2022/7/15	2022SR1482221	授權	北京城建智控科技股份有限公司
107	城建智控環境能耗系統	2022/7/15	2022SR1482279	授權	北京城建智控科技股份有限公司
108	城建智控監控管理系統	2022/7/15	2022SR1486618	授權	北京城建智控科技股份有限公司
109	城建智控進度管理系統	2022/7/15	2022SR1482280	授權	北京城建智控科技股份有限公司
110	城建智控人員管理系統	2022/7/15	2022SR1486617	授權	北京城建智控科技股份有限公司
111	城建智控設備管理系統	2022/7/15	2022SR1486311	授權	北京城建智控科技股份有限公司
112	城建智控物資管理系統	2022/7/15	2022SR1482434	授權	北京城建智控科技股份有限公司
113	城建智控質量管理系統	2022/7/15	2022SR1484692	授權	北京城建智控科技股份有限公司
114	城建智控智慧工地平台	2022/7/15	2022SR1482786	授權	北京城建智控科技股份有限公司
115	城市軌道交通綜合自動化系統	2016/6/6	2022SR1471638	授權	北京城建智控科技股份有限公司
116	主數據管理系統	2022/6/30	2023SR0010990	授權	北京城建智控科技股份有限公司
117	大屏幕控制軟件	2023/2/2	2023SR0353921	授權	北京城建智控科技股份有限公司
118	多媒體指揮調度系統	2023/1/31	2023SR0353965	授權	北京城建智控科技股份有限公司
119	全媒體融合通信系統	2023/2/2	2023SR0353920	授權	北京城建智控科技股份有限公司
120	人機交互界面創建軟件	2023/2/2	2023SR0353961	授權	北京城建智控科技股份有限公司
121	融合視頻系統	2023/2/2	2023SR0353951	授權	北京城建智控科技股份有限公司
122	雙屏控制軟件	2023/2/2	2023SR0353962	授權	北京城建智控科技股份有限公司
123	應急指揮調度平台	2023/1/31	2023SR0353919	授權	北京城建智控科技股份有限公司
124	智能告警集中管理軟件	2023/2/2	2023SR0353964	授權	北京城建智控科技股份有限公司

序號	軟件著作權名稱	申請日	申請號	軟件著作權狀態	權利人
125	智能規則匹配軟件	2023/1/31	2023SR0353932	授權	北京城建智控科技股份有限公司
126	智慧站務系統	2022/7/8	2023SR0501286	授權	北京城建智控科技股份有限公司

(4) 商標：

序號	商標名稱	註冊日期	註冊人	狀態	註冊號
1	正中聯鎖	2020-3-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	39118993
2	正中聯鎖	2020-2-28	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	39130993
3	hupomen	2020-3-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	39139849
4	hupomen	2020-2-14	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	39132268
5	金龍雲	2020-12-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	40538816
6	CRIAS	2019-07-28	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	34201882
7	Kingcloud	2020-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	40530946
8	Kingcloud	2020-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	40532851
9	Kingdragon	2020-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	40547716
10	KingDragonCloud	2019-04-14	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	32529069
11	鍵龍	2020-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	40519753
12	CRIASDMP	2022-01-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	57513671
13	CRIASDMP	2022-01-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	57520849
14	CRIASDMP	2022-01-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	57521167
15	UCI	2022-06-28	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59339133

序號	商標名稱	註冊日期	註冊人	狀態	註冊號
16	UCI	2022-06-14	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59345698
17	UCI	2022-06-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59344587
18	UCI	2022-07-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59336561
19	UCI	2022-05-28	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59336613
20	UCI	2022-05-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59324939
21	UCI	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59327062
22	UCI	2022-07-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59333515
23	UCI	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59345780
24	UCI	2022-05-28	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59346417
25	UCI	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59348801
26	UCI	2022-06-28	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59353585
27	UCI	2022-07-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59324881
28	UCI	2022-07-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59337425
29	UCI	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59333099
30	UCI	2022-07-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59344259
31	UCI	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59333538
32	UCI	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59352147
33	城信雲	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59336533
34	城信雲	2022-05-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59334975
35	城信雲	2022-05-28	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59333104
36	智城雲	2022-03-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59549875

序號	商標名稱	註冊日期	註冊人	狀態	註冊號
37	智城雲	2022-05-21	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59555968
38	築城雲	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59344021
39	築城雲	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59353480
40	築城雲	2022-04-07	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59334968
41	築城雲	2022-05-28	北京城建智控科技股份有限公司	已註冊	59339243

4. 引用其他機構出具的報告情況

本次評估報告中2022年及基準日各項資產及負債賬面值為大華會計師事務所（特殊普通合夥）的審計結果。除此之外，未引用其他機構報告內容。

四、價值類型

本次評估價值類型為市場價值，本報告書所稱市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

評估基準日是2023年07月31日。

評估基準日是由委託人確定的，與資產評估委託合同約定的評估基準日一致。

六、評估依據

本次評估工作中所遵循的經濟行為依據、法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據和評估取價依據為：

（一）經濟行為依據

1. 城建設計黨會紀要[2023]9號、城建設計會發[2023]6號。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日，中華人民共和國主席令第46號，中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
3. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；
4. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日，中華人民共和國主席令第15號，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議第四次修正)；
5. 《中華人民共和國會計法》(2017年11月4日，第十二屆全國人民代表大會常務委員會第三十次會議修改)；
6. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修正)；
7. 《國有資產評估管理辦法》(2020年國務院令第732號)；
8. 《國有資產評估管理辦法實施細則》(原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號)；
9. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作意見的通知》(國辦發[2001]102號)；
10. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部第14號令)；
11. 《財政部關於印發〈國有資產評估項目核准管理辦法〉的通知》(財企[2001]801號)；
12. 《財務部關於印發〈國有資產評估項目備案管理辦法〉的通知》(國辦發[2001]802號)；

13. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院2003年378號令，2019年3月2日修正)；
14. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國資委、財政部32號令)；
15. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(2005年國務院國資委第12號令)；
16. 《北京市人民政府國有資產監督管理委員會關於深化企業國有資產評估管理改革工作有關事項的通知》(京國資發[2019]2號)；
17. 《關於印發<北京市企業國有資產評估管理暫行辦法>的通知》(京國資發[2008]5號)；
18. 《北京市人民政府國有資產監督管理委員會關於印發<北京市企業國有資產評估核准項目評審管理暫行規定>的通知》(京國資發[2012]32號)；
19. 《北京市人民政府國有資產監督管理委員會關於進一步深化企業國有資產評估管理改革工作有關事項的通知》(京國資發[2020]9號)；
20. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
21. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
22. 《關於印發<中央企業資產評估項目核准工作指引>的通知》(國資發產權[2010]71號)；
23. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
24. 《關於促進企業國有產權流轉有關事項的通知》(國資發產權[2014]95號)；

25. 關於修改《中華人民共和國增值稅暫行條例》通知，（2017年10月30日，中華人民共和國國務院令第691號公佈，國務院第191次常務會議通過修改）；
26. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》（財稅[2018]32號）；
27. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》（2019年3月21日財政部、國家稅務總局、海關總署聯合發佈2019年第39號）；
28. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（2007年11月28日國務院第197次常務會議通過，中華人民共和國國務院令第512號）；
29. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》（2008年11月5日國務院第34次常務會議修訂通過，中華人民共和國國務院令第538號）；
30. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（財政部、國家稅務總局令第50號）；
31. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財政部、國家稅務總局財稅[2016]36號）；
32. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》（2017年國務院令第691號）；
33. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》（財稅[2018]32號）；
34. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》（財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號）；
35. 其它相關的法律法規文件。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則——資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
4. 《資產評估執業準則——資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
5. 《資產評估執業準則——資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
6. 《資產評估執業準則——資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
7. 《資產評估執業準則——資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
8. 《資產評估執業準則——利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
9. 《資產評估執業準則——企業價值》(中評協[2017]36號)；
10. 《資產評估執業準則——無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估執業準則——機器設備》(中評協[2017]39號)；
12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
13. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
14. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
15. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；

16. 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；
17. 《著作權資產評估指導意見》(中評協[2017]50號)；
18. 《商標資產評估指導意見》(中評協[2017]51號)；
19. 《企業會計準則——基本準則》(2014年7月23日，根據中華人民共和國財政部令第76號《財政部關於修改〈企業會計準則——基本準則〉的決定》修訂)；
20. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；
21. 《中國資產評估協會資產評估報告統一編碼管理暫行辦法》(中評協[2018]44號)；
22. 《資產評估專家指引第8號——資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
23. 《資產評估專家指引第12號——收益法評估企業價值中折現率的測算》(中評協[2020]38號)。

(四) 資產權屬依據

1. 企業法人營業執照、公司章程；
2. 主要設備購置合同、發票，以及有關協議、合同等權屬資料；
3. 無形資產證書；
4. 其他權屬文件。

(五) 評估取價依據

1. 被評估單位提供的《資產評估申報表》、《收益預測表》；
2. 《財政部關於印發〈基本建設項目建設成本管理規定〉的通知》(財建[2016]504號)；

3. 《根據國家發展改革委關於進一步放開建設項目專業服務價格的通知》(發改價格[2015]299號)；
4. 評估基準日銀行存貸款基準利率及外匯匯率；
5. 中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)；
6. 企業提供的在建工程付款進度統計資料及相關付款憑證；
7. 企業提供的財務報表、審計報告等相關財務資料；
8. 企業提供的未來年度經營計劃、盈利預測等資料；
9. 企業與相關單位簽訂的原材料購買合同；
10. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料；
11. 被評估單位提供的原始會計報表、財務會計經營方面的資料、以及有關協議、合同書、發票等財務資料；
12. 國家有關部門發佈的統計資料和技術標準資料及價格信息資料，以及我公司收集的有關詢價資料和取價參數資料等；
13. 與此次資產評估有關的其他資料。

七、評估方法

(一) 評估方法簡介

企業價值評估基本方法包括資產基礎法、收益法和市場法。

企業價值評估中的資產基礎法也稱成本法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可辨識的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。收益法是從企業獲利能力的角度衡量企業的價值，建立在經濟學的預期效用理論基礎上。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

（二）評估方法的選擇

《資產評估執業準則－企業價值》規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法和資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。

資產基礎法是以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法，結合本次評估情況，被評估單位可以提供、評估師也可以從外部收集到滿足資產基礎法所需的資料，可以對被評估單位資產及負債展開全面的清查和評估，因此本次評估適用資產基礎法。

收益法的基礎是經濟學的預期效用理論，即對投資者來講，企業的價值在於預期企業未來所能夠產生的收益。收益法雖然沒有直接利用現實市場上的參照物來說明評估對象的現行公平市場價值，但它是從決定資產現行公平市場價值的基本依據－資產的預期獲利能力的角度評價資產，能完整體現企業的整體價值，其評估結論具有較好的可靠性和說服力。從收益法適用條件來看，由於企業具有獨立的獲利能力且被評估單位管理層提供了未來年度的盈利預測數據，根據企業歷史經營數據、內外部經營環境能夠合理預計企業未來的盈利水平，並且未來收益的風險可以合理量化，因此本次評估適用收益法。

因此，本次評估選用資產基礎法和收益法進行評估。

(三) 具體評估方法介紹

一) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估方法。各類資產及負債的評估過程說明如下：

1. 流動資產及負債的評估

被評估單位流動資產包括：貨幣資金、應收票據、應收賬款、預付賬款、其他應收款、存貨、合同資產、其他流動資產；非流動資產包括：長期股權投資、固定資產、在建工程、使用權資產、無形資產、長期待攤費用和遞延所得稅資產；負債包括流動負債和非流動負債，流動負債為：短期借款、應付票據、應付賬款、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、一年內到期的非流動負債、其他流動負債；非流動負債為：租賃負債、預計負債。

(1) 貨幣資金：包括庫存現金和銀行存款。

庫存現金，評估人員採用倒推方法驗證評估基準日的庫存現金餘額，並同現金日記賬、總賬現金賬戶餘額核對，以核實無誤後的賬面價值作為評估價值。

銀行存款，通過核實銀行對賬單、餘額調節表、函證等，以核實後的賬面價值確定評估價值。對於外幣賬戶，以核實後的賬面價值乘以評估基準日的匯率確認評估價值。

(2) 應收票據：企業因銷售產品或提供勞務等而收到的商業承兌匯票和銀行承兌匯票，對於應收票據，評估人員核對了賬面記錄，查閱了應收票據登記簿，並對票據進行了盤點核對，並核對票據原件或對應的憑證附件。經核實確認無誤的情況下，以核實後的賬面價值確認評估價值。

- (3) 應收賬款：評估人員向被評估單位調查了解了產品銷售信用政策、客戶構成及資信情況、歷史年度應收賬款的回收情況等。對大額或賬齡較長等情形的應收賬款相應的合同進行了抽查。採用個別認定與賬齡分析相結合的方法確定評估價值，同時將評估基準日計提的應收賬款壞賬準備評估為零。
- (4) 預付款項：評估人員向被評估單位相關人員調查了解了預付款項形成的原因、對方單位的資信情況等。對大額或賬齡較長等情形的預付賬款相應的合同進行了抽查。對於按照合同約定能夠收到相應貨物或形成權益的預付賬款，以核實後的賬面價值作為評估價值。
- (5) 其他應收款－其他：

評估人員向被評估單位調查了解了其他應收款形成的原因、應收單位或個人的資信情況、歷史年度其他應收款的回收情況等。對大額或賬齡較長等情形的其他應收款進行了函證並收集，採用個別認定與賬齡分析相結合的方法確定評估價值，同時將評估基準日計提的應收賬款壞賬準備評估為零。

(6) 存貨

原材料：主要為電子元器件、芯片等，按照現行市場價格並加上合理的運雜費及損耗後計算評估價值。

委託加工物資：主要包括新輕軌列控系統ATO背板光板、CPU卡板等，委託加工物資以核實後賬面價值確認評估價值。

未完施工：主要為各地正在實施以及質保期內的項目。對於未完施工，以經核實後的未完施工賬面價值確認評估價值。

(7) 合同資產：

對於合同資產－其他，評估人員向被評估單位相關人員調查了解了預付款項形成的原因、對方單位的資信情況等。對大額或賬齡較長等情形的預付賬款相應的合同進行了抽查。對於按照合同約定能夠收到相應貨物或形成權益的預付賬款，以核實後的賬面價值作為評估價值。

(8) 其他流動資產：在核實具體業務內容、形成原因和賬面價值構成的基礎上，評估以核實後賬面價值作為評估價值。

(9) 流動負債：各類流動負債在查閱核實的基礎上，根據評估目的實現後的被評估企業實際需要承擔的負債項目及金額確定評估價值。對於負債中並非實際需要承擔的負債項目，按零值計算。

2. 非流動資產的評估

(1) 長期股權投資

長期股權投資為對下屬子公司的長期股權投資，共計一家。被投資單位名稱和評估方法如下表所示：

序號	股東名稱	持股比例	評估方法	定價方法
1	福建城建智控科技有限公司	51%	成本法、收益法	收益法

對於控股子公司的長期股權投資，採用企業價值評估的方法對被投資單位進行整體評估，即採用資產基礎法與收益法進行評估，並選取收益法結果作為評估結果，再按被評估單位持股比例計算長期投資評估價值。

(2) 設備類資產

納入評估範圍的設備類資產為機器設備和電子設備。

根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合設備特點和收集資料的情況，對設備類資產主要採用成本法進行評估。

①機器設備及電子設備

機器設備主要為列車自動防護系統用計算機、司機顯示單元、雷達等，均正常使用，其中少量機器設備賬面價值由設備購置費和安裝調試費組成；電子設備多為企業辦公用電腦、打印機、空調等設備，由經銷商負責運送安裝調試，重置成本直接以市場採購價確定。

②成新率的確定

對於電子設備、空調設備等小型設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；對於大型的電子設備還參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。

③評估價值的確定

評估價值=重置全價×成新率

對於購置時間較早，已停產且無類比價格的設備，主要查詢二手交易價採用市場法進行評估。

(3) 在建工程

在建工程為已經完工的設備安裝項目，採用成本法評估，即以經核實後的設備安裝項目賬面價值作為評估價值。為避免資產重複計價和遺漏資產價值，結合在建工程特點，採用以下評估方法：

根據其在建工程申報金額，經賬實核對後，剔除其中不合理支出的餘額作為評估價值。

(4) 使用權資產：以核實後的賬面價值確定評估價值。

(5) 其他無形資產：

- 1) 對於外購的軟件等資產按基準日市場價格（不含稅）減去升級費用後的金額確認評估價值。
- 2) 採用收益法評估專利技術、軟件著作權、商標無形資產組合，通過估算資產壽命期內預期收益並以適當的折現率折算成現值，以此確定資產價值。

計算公式如下：

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

式中：P— 無形資產價值；

C— 技術分成率；

R_i — 第*i*年收益額；

r— 折現率；

n— 收益期限；

收益年限是指無形資產能有效使用並創造收益的持續時間。

(6) 長期待攤費用

以被評估單位評估基準日後還享有的資產和權利價值作為評估價值，對於基準日後已無對應權利、價值或已經在其他資產中考慮的項目直接評估為零。對基準日後尚存對應權利或價值的待攤費用項目，按原始發生額和尚存受益期限與總攤銷期限的比例確定。

(7) 遞延所得稅資產

在核查賬簿、原始憑證的基礎上，以評估基準日後的被評估單位還享有的資產和權利價值作為評估價值。

(8) 其他非流動資產：以核實後的賬面價值作為評估價值。

二) 收益法

本次採用收益法中的企業自由現金流量折現法對股東全部權益價值評估，股東全部權益價值由正常經營活動中產生的經營性淨資產價值和與正常經營活動無關的非經營性淨資產價值構成，對於經營性淨資產價值的確定選用自由現金流折現模型，上述思路的基本公式為：

$$E=B-D$$

式中：

E：評估對象的股東全部權益價值；

B：評估對象的企業價值；

D：評估對象的付息債務價值。

其中B：評估對象的企業價值的模型為：

$$B = P + \Sigma C_i$$

式中：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^{n-0.5}}$$

P：評估對象的經營性資產價值；

R_i ：評估對象未來第i年的預期收益（自由現金流量）；

r：折現率；

n：評估對象的未來持續經營期，本次評估未來經營期為無限期。

ΣC_i ：評估對象基準日存在的非經營性、溢余性資產的價值和長期股權投資價值。

$$\Sigma C_i = C_1 + C_2$$

C_1 ：評估對象基準日存在的其他非經營性資產和溢余性資產價值；

C_2 ：長期股權投資價值。

八、評估假設

（一）一般假設：

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。

3. 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。
4. 企業持續經營假設：是將企業整體資產作為評估對象而作出的評估假定。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。企業經營者負責並有能力擔當責任；企業合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力。

（二）收益法評估假設：

1. 國家現行的有關法律、法規及政策，國家宏觀經濟形勢無重大變化；本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響；
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；
3. 假設企業的現金流為均勻流入；
4. 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務；
5. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律和法規；
6. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
7. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與現時方向保持一致；
8. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率，政策性徵收費用等不發生重大變化；
9. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響；

10. 假設本次評估測算的各項參數取值是按照現時價格體系確定的，未考慮基準日後通貨膨脹因素的影響；
11. 假設未來現行高新技術企業認定的相關法律法規無重大變化，該企業能滿足高新技術企業認定條件，能持續享受所得稅按15%徵收的優惠政策。

九、評估結論

（一）資產基礎法評估結論

在評估基準日持續經營假設前提下，北京城建智控科技股份有限公司總資產賬面價值為271,626.1238萬元，評估價值為276,979.3684萬元，評估增值額為5,353.2446萬元，增值率為1.9708%；負債賬面價值為213,360.8782萬元，評估價值為213,360.8782萬元，評估無增減值；淨資產賬面價值為58,265.2456萬元，評估價值為63,618.4902萬元，評估增值5,353.2446萬元，增值率為9.1877%。

評估匯總情況詳見下表：

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估值 B	增減值 C=B-A	增值率(%) D=C/A*100
流動資產	1	249,308.9946	249,316.7280	7.7334	0.0031
非流動資產	2	22,317.1292	27,662.6404	5,345.5112	23.9525
長期股權投資	3	765.0000	2,472.9900	1,707.9900	223.2667
投資性房地產	4	0.00	0.0000	0.00	
固定資產	5	4,373.3689	4,675.1340	301.7651	6.9001
在建工程	6	1,170.3918	1,170.3918	0.0000	0.0000
無形資產	7	378.5129	3,703.3059	3,324.7930	878.3830
其中：土地使用權	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流動資產	9	15,629.8556	15,640.8187	10.9631	0.0701
資產總計	10	271,626.1238	276,979.3684	5,353.2446	1.9708
流動負債	11	208,644.0953	208,644.0953	0.0000	0.0000
非流動負債	12	4,716.7829	4,716.7829	0.0000	0.0000
負債總計	13	213,360.8782	213,360.8782	0.0000	0.0000
淨資產（所有者權益）	14	58,265.2456	63,618.4902	5,353.2446	9.1877

（二）收益法評估結果

經評估，北京城建智控科技股份有限公司股東全部權益價值為174,018.0000萬元，較賬面淨資產58,265.2456萬元，評估增值115,752.7544萬元，評估增值率198.6652%。

（三）評估結果的最終確定

北京城建智控科技股份有限公司股東全部權益價值資產基礎法評估結果為63,618.4902萬元，收益法評估結果為174,018.0000萬元，差異額為110,399.5098萬元。兩種評估方法產生差異的主要原因是：

資產基礎法為從資產重置的角度評價資產的公平市場價值，僅能反映企業資產的自身價值，而不能全面、合理的體現各項資產綜合的獲利能力及企業的成長性，並且也無法涵蓋諸如在執行合同、客戶資源、專利、商譽、人力資源等無形資產的價值。

收益法是採用預期收益折現的途徑來評估企業價值，不僅考慮了企業以會計原則計量的資產，同時也考慮了在資產負債表中無法反映的企業實際擁有或控制的資源，如在執行合同、客戶資源、銷售網絡、潛在項目、企業資質、人力資源、雄厚的產品研發能力等，而該等資源對企業的貢獻均體現在企業的淨現金流中，所以，收益法的評估結論能更好體現企業整體的成長性和盈利能力。

我們認為資產的價值通常不是基於重新購建該等資產所花費的成本而是基於市場參與者對未來收益的預期。評估師經過對被評估單位財務狀況的調查及經營狀況分析，結合本次資產評估對象、評估目的，適用的價值類型，經過比較分析，認為收益法的評估結論能更全面、合理地反映企業的內含價值，故本次評估採用收益法評估結果作為本次評估的最終評估結論。

即北京城建智控科技股份有限公司的股東全部權益價值為174,018.0000萬元。

由於客觀條件限制，本資產評估報告沒有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或者折價對評估對象價值的影響，同時也未考慮流動性折扣對股權價值的影響。控制權溢價與少數股權折價是相對概念，是由於出讓方由於其股權地位而產生的相關溢價或折價，因此實行相關經濟行為中，取得該部分股權要考慮對應的溢價或折價，評估對象應確認為股東部分權益價值。根據本次評估目的，評估對象確認為股東全部權益價值，因此未考慮相關控制權溢價或少數股權折價。評估中考慮的流動性是指資產變現能力的強弱，而流動性折扣在交易中主要為變現的折價影響，本次評估涉及的評估對象為股東全部權益價值，結果導向為被評估單位的市場價值，無需確認其變現價格，因此本次評估未考慮流動性折扣。

十、特別事項說明

以下事項並非本公司評估人員執業水平和能力所能評定和估算，但該事項確實可能影響評估結論，提請本評估報告使用者對此應特別關注：

- (一) 本次評估利用了大華會計師事務所(特殊普通合夥)於2023年11月2日出具的大華審字[2023]0021403號標準無保留意見的審計報告。根據《資產評估執業準則—企業價值》第12條規定：資產評估專業人員根據所採用的評估方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。
- (二) 本報告所稱「評估價值」系指我們對所評估資產在現有用途不變並持續經營，以及在評估基準日之狀況和外部經濟環境前提下，為本報告書所列明的目的而提出的市場價值意見，而不對其它用途負責。
- (三) 報告中的評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的市場價值，未考慮該等資產進行權屬變更過程中應承擔的相關費用和稅項，也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

(四) 本次評估結果未考慮由於控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價，也未考慮委估股權流動性對評估結果的影響。

(五) 在資產評估結果有效使用期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應當進行適當調整，而不能直接使用評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。

(六) 引用其他機構出具的報告結論的情況：

本次評估報告結論均為北京中致成國際資產評估有限公司獨立完成，未引用其他機構出具的報告結論情況。

(七) 重要的利用專家工作及相關報告情況：

本次評估報告中2022年和基準日各項資產及負債賬面值為大華會計師事務所(特殊普通合伙)的審計結果。除此之外，未引用其他機構報告內容。

(八) 北京城建智控科技股份有限公司納入評估範圍的69項無形資產－軟件著作權證載權利人名稱為「北京城建智控科技有限公司」與被評估單位名稱不一致，「北京城建智控科技有限公司」為企業曾用名，證載系企業未及時更名，該等無形資產的權屬一直歸屬於被評估單位，無產權和債務糾紛。

(九) 期後處置資產事項

納入評估範圍的資產存在期後已處置情況，具體明細如下：

序號	資產類別	資產名稱	數量	賬面原值(元)	賬面淨值(元)	資產狀態
1	電子設備	H行軌道板模型	1	11,500.00	575.00	期後已處置
2	電子設備	機籠面板	1	48,589.72	2,429.49	期後已處置
3	電子設備	拼接屏	1	18,240.00	912.00	期後已處置
4	電子設備	活動櫃	100	47,606.84	2,380.34	期後已處置
5	電子設備	文件櫃	34	33,360.68	1,668.03	期後已處置

序號	資產類別	資產名稱	數量	賬面原值(元)	賬面淨值(元)	資產狀態
6	電子設備	矮櫃	24	14,728.21	736.41	期後已處置
7	電子設備	茶几	1	1,073.50	53.68	期後已處置
8	電子設備	工位	1	5,743.59	287.18	期後已處置
9	電子設備	工位	11	15,343.59	767.18	期後已處置
10	電子設備	工位	4	10,010.26	500.51	期後已處置
11	電子設備	工位	3	10,800.00	540.00	期後已處置
12	電子設備	工位	2	3,504.27	175.21	期後已處置
13	電子設備	工位	15	58,141.03	2,907.05	期後已處置
14	電子設備	桌子	1	3,605.98	180.30	期後已處置
15	電子設備	淨化器	10	5,119.48	255.97	期後已處置
16	電子設備	工控機	6	27,206.90	1,360.35	期後已處置
17	電子設備	茶几	1	560.34	28.02	期後已處置
18	電子設備	沙發	1	3,620.69	181.03	期後已處置
19	電子設備	文件櫃	17	19,051.72	952.59	期後已處置
20	電子設備	文件櫃	10	6,551.72	327.59	期後已處置
21	電子設備	貨架	31	3,875.00	193.75	期後已處置
22	電子設備	打包台	2	2,500.00	125.00	期後已處置
23	電子設備	流利式貨架	6	10,039.66	501.98	期後已處置
24	電子設備	矮櫃	2	1,462.07	73.10	期後已處置
25	電子設備	文件櫃	7	7,217.24	360.86	期後已處置
26	電子設備	空氣淨化器	10	19,818.97	990.95	期後已處置
27	電子設備	大屏支架	1	2,715.52	135.78	期後已處置
28	電子設備	大屏支架	1	4,310.34	215.52	期後已處置
29	電子設備	雙人工位	1	2,218.10	181.14	期後已處置
30	電子設備	雙人工位	1	1,767.24	144.33	期後已處置
31	電子設備	班前椅	3	2,581.03	210.76	期後已處置
32	電子設備	沙發	1	4,030.17	329.14	期後已處置
33	電子設備	茶几	1	1,086.21	88.70	期後已處置
34	電子設備	大金空調	1	48,589.66	3,968.27	期後已處置
35	電子設備	大金空調	4	23,306.90	1,903.44	期後已處置
36	電子設備	辦公桌	2	2,400.00	234.00	期後已處置
37	電子設備	辦公桌	43	57,456.90	6,511.88	期後已處置
38	電子設備	辦公椅	80	52,413.79	2,620.69	期後已處置
39	電子設備	貨架	11	4,888.89	244.44	期後已處置
40	電子設備	辦公桌	46	65,431.03	3,271.55	期後已處置
41	電子設備	文件櫃	7	4,666.67	233.33	期後已處置
42	電子設備	文件櫃	13	14,568.97	728.45	期後已處置
43	電子設備	辦公桌	9	12,801.72	640.09	期後已處置

序號	資產類別	資產名稱	數量	賬面原值(元)	賬面淨值(元)	資產狀態
44	電子設備	茶几	2	1,206.90	60.35	期後已處置
45	電子設備	沙發	4	5,379.31	268.97	期後已處置
46	電子設備	辦公桌	4	8,965.52	448.28	期後已處置
47	電子設備	打包台	1	2,008.55	100.43	期後已處置
48	電子設備	文件櫃	1	666.67	33.33	期後已處置
49	電子設備	電子防潮櫃	3	16,712.07	835.60	期後已處置
50	電子設備	茶几	1	1,820.69	148.67	期後已處置
51	電子設備	保密碎紙機	1	2,155.17	278.40	期後已處置
52	電子設備	大屏幕	1	39,401.70	1,970.09	期後已處置
53	電子設備	文件櫃	30	19,396.55	3,733.85	期後已處置
54	電子設備	辦公桌	20	27,433.63	5,715.38	期後已處置
55	電子設備	工作位	6	4,778.76	1,071.26	期後已處置
56	電子設備	會議桌	1	3,650.00	1,049.39	期後已處置
57	電子設備	會議椅	14	2,100.00	603.75	期後已處置
58	電子設備	文件櫃	3	1,350.00	388.16	期後已處置
59	電子設備	茶水櫃	1	500.00	143.73	期後已處置
60	電子設備	大會議桌	1	6,017.70	2,492.33	期後已處置
61	電子設備	銷售三層烤箱	1	6,435.64	2,869.21	期後已處置
62	電子設備	銷售消毒櫃	2	9,049.50	4,034.60	期後已處置
63	電子設備	銷售油網煙罩	1	2,649.50	1,181.24	期後已處置
64	電子設備	銷售低溫冷庫	1	22,524.75	10,042.37	期後已處置
65	電子設備	銷售高溫冷庫	1	21,653.47	9,653.88	期後已處置
66	電子設備	銷售燃氣單頭 單尾小炒爐	1	6,801.98	3,032.54	期後已處置
67	電子設備	銷售燃氣雙頭低 湯爐	1	4,762.38	2,123.26	期後已處置
68	電子設備	銷售燃氣雙頭 雙尾小炒爐	1	12,198.02	5,438.32	期後已處置
69	電子設備	銷售溫盆台	1	3,267.33	1,456.70	期後已處置
70	電子設備	銷售五格保溫 傳飯櫃	2	10,752.48	4,793.87	期後已處置

序號	資產類別	資產名稱	數量	賬面原值(元)	賬面淨值(元)	資產狀態
71	電子設備	銷售油網煙罩連 新風	1	32,792.08	14,619.86	期後已處置
72	電子設備	數字放大器	1	5,256.64	2,343.59	期後已處置
73	電子設備	人臉識別測溫 終端	3	19,327.44	8,616.87	期後已處置
74	電子設備	矮櫃	1	3,336.28	1,540.28	期後已處置
75	電子設備	集控器	1	3,292.04	1,519.85	期後已處置
76	電子設備	空調室內機	4	30,223.01	13,953.03	期後已處置
77	電子設備	空調室外機	1	46,479.65	21,458.23	期後已處置
78	電子設備	空調室內機	1	5,846.02	2,698.93	期後已處置
79	電子設備	前台	1	13,300.00	6,561.36	期後已處置
80	電子設備	餐桌櫃	1	3,336.28	1,645.93	期後已處置
81	電子設備	時序電源	1	2,123.89	1,115.03	期後已處置
82	電子設備	照明管	1	21,110.62	11,083.16	期後已處置
83	電子設備	調光模塊	3	13,839.82	7,265.91	期後已處置
84	電子設備	硬盤錄像機	2	7,362.84	3,865.48	期後已處置
85	電子設備	視頻解碼器	1	14,247.79	7,480.09	期後已處置
86	電子設備	網絡鍵盤	1	2,920.35	1,533.18	期後已處置
87	電子設備	交換機	2	5,309.74	2,787.62	期後已處置
88	電子設備	球機	1	2,035.40	1,068.57	期後已處置
89	電子設備	排煙罩	1	2,500.00	1,589.61	期後已處置
90	電子設備	入牆櫃	1	3,150.44	2,003.17	期後已處置
91	電子設備	茶几	1	2,654.87	1,688.09	期後已處置
92	電子設備	吧台	1	3,221.24	2,303.21	期後已處置
93	電子設備	吧台	1	3,221.24	2,303.21	期後已處置
94	電子設備	吧台	1	3,221.24	2,303.21	期後已處置
95	電子設備	吧台	1	3,221.24	2,303.21	期後已處置
96	電子設備	吧台	1	3,221.24	2,303.21	期後已處置
97	電子設備	前台	1	5,309.72	3,796.45	期後已處置
98	電子設備	顯示器設備	8	1,806.90	90.35	期後已處置
99	電子設備	顯示器設備	2	24,137.93	1,206.90	期後已處置
100	電子設備	顯示器設備	4	48,275.86	2,413.79	期後已處置
101	電子設備	顯示器設備	12	2,715.52	135.78	期後已處置
102	電子設備	顯示器設備	1	732.76	36.64	期後已處置
	合計		711	1,277,672.96	231,629.27	

本次評估中，期後報廢的資產在基準日已無法使用，於2023年8月8日進行報廢處置，資產基礎法中按0進行評估。

(十) 納入評估範圍的資產存在無實物的狀況，具體明細如下：

序號	資產類別	資產名稱	數量	賬面原值(元)	賬面淨值(元)	資產狀態
1	軟件	NC65	1	169,811.32	56,603.77	無實物
2	軟件	NC企業管理用友軟件系統 開發、升級費用	1	307,576.72	0.00	無實物
3	軟件	NC企業管理用友軟件系統 開發、升級費用	1	150,000.00	0.00	無實物
4	軟件	NC企業管理用友軟件系統 開發、升級費用	1	129,310.34	0.00	無實物
5	軟件	建雲科技OA系統開發費	1	113,207.54	3,773.62	無實物
6	軟件	老OA系統建設	1	139,622.64	0.00	無實物
7	軟件	老OA系統建設	1	447,169.80	0.00	無實物
8	軟件	老OA系統建設	1	112,264.15	0.00	無實物
9	軟件	老OA系統建設	1	65,094.34	0.00	無實物
10	軟件	老OA系統建設	1	48,113.21	0.00	無實物
11	軟件	NC系統等級保護安全信息化	1	25,471.70	0.00	無實物
12	軟件	老OA系統建設	1	125,000.00	0.00	無實物
13	軟件	投標管理信息化	1	48,113.21	0.00	無實物
14	軟件	老OA系統建設	1	168,396.23	0.00	無實物
15	軟件	老OA系統建設	1	43,396.23	0.00	無實物
16	軟件	信息化營銷成本管理、 企業網盤項目	1	70,754.72	0.00	無實物
		合計	16	2,163,302.15	60,377.39	

本次評估中，對於無實物的資產，資產基礎法中按0進行評估。

(十一) 評估程序受限情況、處理方式及其對評估結論的影響：

1. 本次評估中，資產評估師未對各種設備在評估基準日的技術參數和性能做技術檢測，資產評估師在假定被評估單位提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過現場調查做出判斷。

(十二) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係：

1. 根據公司提供的租賃合同，截至評估基準日2023年7月31日，北京城建智控科技股份有限公司及其下屬公司租賃的房產情況如下：

序號	承租方	出租方	坐落地址	每期租金 (元)	租賃期限 (月)
1	北京城建智控科技股份有限公司	周秀榮	朝陽區常營中路3號 院1號樓2505	104,400.00	36.00
2	北京城建智控科技股份有限公司	中鐵物資集團西南有限公司	成都市金牛區一環 北路萬達SOHOC 座34層	803,559.01	60.00
3	北京城建智控科技股份有限公司	中鐵物資集團西南有限公司	成都市金牛區一環 北路萬達SOHOC 座35層	803,559.01	59.50
4	北京城建智控科技股份有限公司	企倉倉(北京)倉儲服務有限公司	順義後沙峪倉庫	113,264.15	24.00

序號	承租方	出租方	坐落地址	每期租金 (元)	租賃期限 (月)
5	北京城建智控科技股份有限公司	成都金牛區萬達廣場投資有限公司	成都金牛萬達廣場4F-4013、4045、4016	163,132.10	36.00
6	北京城建智控科技股份有限公司	紹興後浪商業管理有限公司	紹興市越城區曲屯路聯合大廈3層	262,018.35	36.00
7	北京城建智控科技股份有限公司	紹興後浪商業管理有限公司	紹興市越城區曲屯路聯合大廈16層	592,259.68	36.00
8	北京城建智控科技股份有限公司	西安瑞北企業管理有限公司	西安市經開區FED創新中心項目A座3層303	115,003.54	24.00
9	北京城建智控科技股份有限公司	北京城建興瑞置業開發有限公司	東城區安樂林路6地塊望壇新苑	非固定	38.00
10	北京城建智控科技股份有限公司	太原軌道交通集團有限公司	太原軌道交通集團有限公司控制中心1號樓12層	841,808.26	36.00
11	北京城建智控科技股份有限公司	福建省菲格園區開發管理有限公司	福建省福州市閩侯縣堯溪路3號	非固定	66.00

序號	承租方	出租方	坐落地址	每期租金 (元)	租賃期限 (月)
12	北京城建智控科技股份有限公司	西安瑞北企業管理有限公司	西安市經開區FED 創新中心項目B 座4層402	144,293.28	24.00
13	北京城建智控科技股份有限公司	楊惠其	西安市經開區瑞泰 卡地亞1棟1單元 1904	86,400.00	24.00
14	福建城建智控科技股份有限公司	福州地鐵置業有限公司	福州樟嵐車輛基地 內綜合樓A樓5-8 層	1,649,049.60	36.00

(十三) 其他需要說明的事項

1. 本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。
2. 委託人和相關當事人未及時向評估人員說明對本評估結論可能產生影響的瑕疵事項，而評估人員履行了必要的評估程序無法正常獲悉的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
3. 資產評估師獲得的被評估單位盈利預測是本評估報告收益法的基礎。資產評估師對被評估單位提供的盈利預測進行了必要的調查、分析、判斷，與被評估單位管理層多次討論，經被評估單位調整和完善後，評估機構採信了被評估單位盈利預測的相關數據及主要假設。被評估單位對提供的未來盈利預測的相關數據和資料的真實性、科學性和完

整性，以及未來盈利預測的合理性和可實現性負責。資產評估師對被評估單位盈利預測的審慎利用，不應被視為對被評估單位未來盈利能力的保證。

評估結論是北京中致成國際資產評估有限公司出具的，受本機構資產評估專業人員的執業水平和能力的影響。

資產評估報告使用人應注意以上的特別事項對評估結論所產生的影響。

十一、資產評估報告的使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任；
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證；
- (五) 資產評估報告是指資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則要求，根據委託履行必要的評估程序後，由資產評估機構對評估對象在評估基準日特定目的下的價值出具的專業報告。本報告經承辦該評估業務的資產評估師簽名並加蓋評估機構公章，經國有資產監督管理機構或所出資企業備案後方可正式使用；
- (六) 本資產評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經本評估機構審閱相關內容後，並徵得本評估機構、簽字評估師書面同意，法律、法規規定以及相關當事人另有約定的除外。未徵得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外；

- (七) 本評估報告所揭示的評估結論僅對本項目對應的經濟行為有效，資產評估結果使用有效期為自評估基準日起一年，即評估基準日2023年07月31日至2024年7月30日止。當評估目的在有效期內實現時，要以評估結論作為價值的參考依據（還需結合評估基準日的期後事項的調整）。超過一年，需重新進行資產評估。

十二、資產評估報告日

資產評估報告日為2023年11月3日。

十三、資產基礎法增減值分析

在評估基準日持續經營假設前提下，北京城建被評估單位股份有限公司總資產賬面價值為271,626.1238萬元，評估價值為276,979.3684萬元，評估增值額為5,353.2446萬元，增值率為1.9708%；負債賬面價值為213,360.8782萬元，評估價值為213,360.8782萬元，評估無增減值；淨資產賬面價值為58,265.2456萬元，評估價值為63,618.4902萬元，評估增值5,353.2446萬元，增值率為9.1877%。評估價值與賬面價值具有增減值變化的分析如下：

- (1) 存貨－未完施工：未完施工賬面價值為31,126,132.08元，評估價值31,203,466.12元，增值額為77,334.04元，增值率為0.25%。目前賬面記錄部分為企業目前在執行項目。評估人員通過查閱施工合同、工程進度表、工程結算單、憑證和賬簿等有關資料，並向有關工程人員了解工程概況、工期、進度、質量、工程成本等情況，向財務人員了解工程施工的核算內容、業主簽證確認程序、收入確認方式和成本結轉等賬務處理情況，核實評估基準日賬面價值構成的合理性。以經核實後的存貨－未完施工賬面價值確認為評估價值，部分項目賬面價值為負原因為歷史年度多結轉成本，因此該部分項目的評估價值為0，導致評估增值。
- (2) 長期股權投資：長期股權投資賬面價值7,650,000.00元，評估價值24,729,900.00元，評估增值17,079,900.00元，增值率223.27%。評估增值原因為長期股權投資－福建城建智控科技有限公司評估增值。福建城建智控科技有限公司採用收益法評估結果作為最終評估結論，該方法考慮了企業以會計原則計

量的資產，同時也考慮了在資產負債表中無法反映的企業實際擁有或控制的資源，如客戶資源、潛在項目等，能更好體現企業整體的成長性和盈利能力。基於收益法評估結果，長期股權投資評估價值存在一定幅度的增值。

- (3) 固定資產：固定資產賬面價值43,733,689.47元，評估價值46,751,340.00元，增值額為3,017,650.53元，增值率為6.90%。機器設備和電子設備原值減值是由於近幾年電子產品更新換代較快價格不斷下降所致；評估淨值增值的主要原因是設備的企業會計折舊年限短於其經濟壽命年限。
- (4) 無形資產：無形資產－其他無形資產賬面價值3,785,129.34元，評估價值37,033,058.91元，評估增值33,247,929.57元，增值率878.38%。增值原因一方面是由於無形資產中的發明專利、商標、軟件著作權等其發生的相關成本支出費用化處理，無賬面價值（即評估基準日時賬面價值為零），因此導致評估增值；另一方面是由於無形資產可參與被評估單位的日常經營，為日常現金流入做貢獻，本次評估價值體現了相關因素的計算結果。
- (5) 長期待攤費用：長期待攤費用賬面價值64,347,332.89元，評估價值64,456,964.11元，評估增值109,631.22元，增值率為0.17%。增值原因為部分長期待攤費用賬面價值為負，本次以被評估單位評估基準日後還享有的資產和權力價值作為評估價值，對於基準日後已無對應權利、價值或已經在其他資產中考慮的項目直接評估為零，因此導致評估增值。

十四、收益法主要參數說明

① 營業收入：

被評估單位以軌道交通通信、信號、綜合監控系統、現代有軌電車智能控制系統、地鐵及輕軌軌道綜合減振產品及系統、城市公共設施智能化系統集成服務以及提供上述相關領域的運維服務為主營業務。

公司自成立伊始即積極拓展多地有軌電車項目建設工作，為青島、深圳、武漢、三亞、昆明、德令哈等城市提供有軌電車核心信號系統及專業系統集成方案，參與項目數量位居行業前列，並積累了豐富的城市軌道交通建設經驗；公司憑藉昆明軌道交通4號線弱電系統集成項目，率先開展以「雲交自動化系統」城軌雲平台為核心的城市軌道交通專業系統綜合解決方案開發工作，並將產品線延伸至地鐵通信系統、信號系統、綜合監控系統、自動售檢票系統和站台門控制系統等多個弱電系統子系統，開展城市軌道交通專業系統集成及雲平台建設業務。目前，公司已成為我國城市軌道交通專業系統設備領域覆蓋產品體系較為全面的企業之一，產品服務涵蓋包括五大專業系統設備和城軌雲與大數據平台產品及城市軌道交通專用裝備開發及銷售、整體方案設計、系統集成、運營維護及技術服務全流程，產品品類齊全。

A. 城市軌道交通設備市場

根據軌道交通網2022年《中國城市軌道交通市場發展報告》，公司2022年度在城市軌道交通通信系統與綜合監控系統市場中標項目數量位於行業前列，此外，公司還以專業系統分包的方式獲取通信系統等專業系統分包項目，承包項目在業內具有一定規模。

B. 城市軌道交通城軌雲和大數據平台市場

公司先後在昆明地鐵4號線、太原地鐵2號線、紹興地鐵1號線和株洲智軌一期等項目應用公司城軌雲與大數據平台產品，並於2022年中標西安、青島等城

市城軌雲與大數據平台建設項目，是業內中標項目市場份額最高的城軌雲與大數據平台服務商，公司具有較強的城軌雲與大數據平台方案設計、系統集成與建設能力，競爭實力行業領先。

C. 未來發展方向

未來，公司堅持走自主研發、科技產業化創新之路。結合大數據、雲計算、人工智能、物聯網等前沿技術，在數字交通領域開拓新的市場空間，形成行業領先產品。公司將進一步完善創新體系和機制，不斷加大研發投入，加速創新成果轉化，加強創新人才培養力度，不斷發展並推廣擁有自主知識產權的科技創新型產品，嘗試依託核心技術基礎能力延伸相關產業鏈。

D. 未來預計增長點

列控項目，提出全新的芯雲列控系統架構，達到精簡系統架構、優化系統數據流、系統接口標準化、發揮高性能服務器算力、降低系統全生命周期成本，進而實現一座城市、一套列控平台、指揮一張線網化運營的目標。

智慧車站項目，實現數據驅動業務，重塑城軌系統中人、列車、設施設備和管理系統之間的相互關係，實現從「人適應地鐵」向「地鐵適應人」，「生產範式」向「服務範式」，「被動服務」向「智能服務」的轉變，助力城軌實現全場景的智慧化。解決各業務系統煙囪式資源分散，降低建設和運維成本，提高數據接入能力。

應急指揮項目，實現與各系統終端的互聯互通，實時數據交換及數據分析等，滿足城市軌道交通對突發應急事件的監測預警需求，進一步提高實時性與有效性，增強軌道交通行業防範風險和應急能力。

福州生產基地項目，擬建設智能生產製造車間，依託自主研發的先進技術，實現產品的裝配、檢測、塗敷固化、智能存放等工藝過程，使裝備產品向安

全保障、裝備輕量、保質保壽、節能環保等技術方向發展，具有自感知、自學習、自決策、自執行、自適應等功能的新型生產方式。

被評估單位未來年度主營業務收入主要是根據被評估單位已簽訂合同的執行情況、新增合同意向和企業未來年度的規劃並結合行業發展狀況進行預測。

② 營業成本

被評估單位的主營業務成本為系統集成及運營服務成本。被評估單位近三年一期營業成本及毛利率情況，具體如下：

金額單位：人民幣元

序號	產品類別	2020年	2021年	2022年	2023年1-7月
1	系統集成及運營 服務成本	371,003,845.02	741,055,723.81	1,232,288,369.34	928,376,804.26
	主營業務成本總計	371,003,845.02	741,055,723.81	1,232,288,369.34	928,376,804.26
	毛利率	32.91%	27.00%	25.93%	25.43%

未來年度被評估單位毛利率水平主要參考企業歷史年度數據，未來隨着業務規模的擴大每年略微下降。

③ 稅金及附加

稅金及附加包括城市維護建設稅、教育費附加、地方教育費附加等。本次評估以企業應交增值稅為基礎，結合各稅金項目對應稅率預測稅金及附加。企業主要稅項及稅率有：企業所得稅稅率為15%，增值稅稅率為13%、6%，城市維護建設稅稅率7%、教育費附加3%、地方教育費附加2%。應交增值稅以企業預測收入、成本和費用明細為基礎分項計算。

④ 銷售費用

銷售費用主要為銷售人員的工資薪酬、業務經費等。工資薪酬、業務經費與經營直接相關，未來年度以被評估單位2023年1~7月實際水平為基礎，結合企業預算與預測期收入增長率綜合確定一定的增長率進行預測。

⑤ 管理費用

管理費用主要為管理人員的工資、折舊攤銷、辦公費、房屋租賃等。對於管理人員的工資，按照2023年1~7月水平，未來年度考慮一定幅度的上漲。對於房屋租賃，按照目前租賃狀況預測。其他管理費用：與經營直接相關，未來年度以被評估單位2023年1~7月實際水平為基礎，結合企業預算與預測期收入增長率綜合確定一定的增長率進行預測。

⑥ 研發費用

研發費用主要為研發人員的工資、材料費、設備費等。對於研發人員的工資、材料費、設備費等參考2022年及2023年1~7月水平預測。其他研發支出，因公司未來會保持現有可研水平，未來年度以被評估單位2023年1~7月實際水平為基礎，結合企業預算與預測期收入增長率綜合確定一定的增長率進行預測。

⑦ 財務費用

財務費用主要為利息支出、利息收入、手續費等。根據截至評估基準日的貸款餘額、各項貸款的加權平均利率計算未來期間的利息支出。關於手續費，本次評估以歷史數據為基礎進行預測。

⑧ 所得稅

本次評估的被評估單位為高新技術企業，企業所得稅率為15%，並適用研發支出加計扣除政策。

⑨ 折現率

按照收益額與折現率口徑一致的原則，本次評估收益額口徑為企業自由現金流量，則折現率選取加權平均資本成本(WACC)，WACC模型可用下列數學公式表示：

$$WACC = k_e \times [E/(D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

其中： k_e ：權益資本成本

E ：權益資本的市場價值

D ：債務資本的市場價值

k_d ：債務資本成本

T ：所得稅率

A. 無風險利率的確定

根據中國資產評估協會官網公佈的中國國債收益率曲線（網址<http://www.cas.org.cn/index.htm>）。在中國國債收益率曲線中，選取評估基準日期限為10年的收益率作為本次評估的無風險報酬率，即2.66%。

B. β 值的確定

目前中國國內Wind資訊公司是一家從事於 β 的研究並給出計算 β 值的計算公式的公司。本次評估我們是選取該公司公佈的 β 計算器計算對比公司的 β 值，上述 β 值是含有對比公司自身資本結構的 β 值。經過篩選選取在業務內容、資產負債率等方面與委估公司相近的3家上市公司（佳訊飛鴻300213.SZ、鼎漢技術300011.SZ、輝煌科技002296.SZ）作為可比公司，查閱取得每家可比公司在距評估基準日最近5年期間（至少有兩年上市歷史）的採用月指標計算歸集的相對滬深兩市（採用滬深300指數）的風險系數 β ，並剔除每家可比公司的財務槓桿後 β 系數，計算其平均值作為被評估企業的剔除財務槓桿後的 β 系數。剔除財務槓桿後的 β 系數為0.5806，則：

$$\beta_L = (1 + (1-T) \times D/E) \times \beta_U$$

其中： β_L 為具有被評估企業目標資本結構的 β 系數

β_U 為可比公司無財務槓桿 β 系數的平均值

D/E 為目標資本結構，此處取可比公司資本結構平均值。

經計算 β_L 為0.6397。

C. 市場風險溢價的確定

以中國A股市場指數的長期平均收益率作為市場期望報酬率，將市場期望報酬率超過無風險報酬率的部分作為市場風險溢價。計算中國A股市場指數的長期平均收益率時，選擇上證綜合指數和深證綜合指數作為標的指數；計算時間跨度取自1992年5月21日全面日全面放開股價、實行自由競價交易後至評估基準日止；數據頻率選擇月數據；計算方法採用計算算術平均數和幾何平均數的方式，並根據市場狀況進行調整，該數據由公司技術中心跟蹤研究，定期發佈。經測算，收益期在10年以上的項目市場風險溢價ERP為7.21%。

D. 企業特定風險調整系數的確定

本次評估採用綜合分析法確定特定風險報酬率 R_s ，即綜合考慮被評估單位的資產規模、所處經營階段、市場競爭情況、主要客戶及供應商依賴、公司治理、資本結構等因素，確定合理的特定風險報酬率為2.00%。

根據以上分析計算，我們確定用於本次評估的權益期望回報率為9.27%。

E. 債務資本成本的確定

本次評估中，債務資本成本採用被評估單位目前的加權平均貸款利率，為3.34%。

F. 折現率計算結果

根據上述參數，計算折現率為8.58%。

十五、敏感性分析

1、折現率變化對估值影響的敏感性分析

折現率對評估價值的影響可以體現市場變化對估值的整體影響。「基準折現率」情景為本次評估折現率8.58%時的計算結果。在不同變化比例下對評估結果的影響如下表所示：

變化比例	折現率	情景下評估 價值(萬元)	評估價值 變化比例
增長10%	9.44%	157,129.00	-9.71%
增長5%	9.01%	165,151.00	-5.10%
基準	8.58%	174,018.00	—
下降5%	8.15%	183,815.00	5.63%
下降10%	7.72%	194,722.00	11.90%

2、收入增長率變化對估值影響的敏感性分析

收入增長率會受到區域經濟發展情況、行業發展情況等宏觀因素影響，不可預見的宏觀環境變化會對估值產生影響。「基準收入增長率」情景為本次評估收入增長率取15%時的計算結果。在不同變化比例下對評估結果的影響如下表所示：

變化比例	收入增長率	情景下評估 價值(萬元)	評估價值 變化比例
增長10%	16.50%	197,270.00	13.36%
增長5%	15.75%	185,537.00	6.62%
基準	15.00%	174,018.00	—
下降5%	14.25%	162,709.00	-6.50%
下降10%	13.50%	151,609.00	-12.88%

敬啟者：

有關目標公司（定義見下文）股權估值的貼現未來估計現金流量的報告

致北京城建設發展集團股份有限公司董事會

我們已查核貼現未來估計現金流量（北京中致成國際資產評估有限公司就北京城建智控科技股份有限公司及福建城建智控科技股份有限公司（統稱「**目標公司**」）於2023年7月31日的股權而編製日期為2023年11月3日的估值（「**估值**」）的依據）的計算方法。就目標公司而編製的估值載於日期為2023年11月21日的公告（「**該公告**」）。以貼現未來估計現金流量為依據的估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第14.61條項下的盈利預測。

董事的責任

目標公司的董事（「**董事**」）全權負責根據董事釐定並載於該公告內的基準及假設（「**該等假設**」）編製貼現未來估計現金流量。此責任包括進行與編製估值的貼現未來估計現金流量相關的適當程序，並應用適當編製基準；及作出於有關情況下屬合理的估計。

申報會計師的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的「專業會計師的道德守則」的獨立性及其他道德規定，該等規定乃建基於誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密及專業行為等基本原則。

本行應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計或審閱或其他核證或相關服務委聘的會計師行的質量控制」，該準則要求本行設計、執行並運作一個質量控制系統，包括有關遵從道德規定、專業標準及適用法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為對於貼現未來估計現金流量的計算方法是否已根據上市規則第14.62(2)條的規定，在所有重大方面按照估值所依據的該等假設妥為編製而發表意見，並僅向閣下（作為整體）報告，且不作任何其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們按照與我們訂立日期為2023年11月16日的委聘函條款以及香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審計或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定我們須計劃及進行核證委聘工作，以就貼現未來估計現金流量就計算方法而言是否已根據該等假設妥為編製取得合理保證。我們的工作主要局限於向貴公司管理層作出查詢、考慮貼現未來估計現金流量所依據的分析及假設以及查核編製貼現未來估計現金流量的算術準確性。我們的工作並不構成對目標公司的任何估值。我們的工作範圍遠小於根據香港會計師公會發佈的香港審計準則進行的審計。因此，我們不發表審計意見。

由於估值與貼現未來估計現金流量有關，故於編製時並無採納貴公司的任何會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動的假定性假設，該等事件及行動未能按與過往結果相同的方式予以確認及核實，且該等事件及行動未必會發生。即使所預期的事件及行動發生，實際結果仍很可能與估值有所出入，甚或截然不同。因此，我們並無就該等假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據上述各項，我們認為，就計算方法而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面均已根據該等假設妥為編製。

中國北京市西城區
阜成門北大街五號
北京城建設計發展集團股份有限公司
董事會 台照

大華國際(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

白智仁
執業證書編號：P06923

香港，2023年11月21日



北京城建設計發展集團股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION DESIGN & DEVELOPMENT GROUP CO., LIMITED

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Limited

北京城建設計發展集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1599)

敬啟者：

股權轉讓協議項下擬進行之交易

我們謹此提述北京中致成國際資產評估有限公司（「評估師」）編製的評估報告（「評估報告」），內容有關北京城建智控科技股份有限公司之全部股權於評估基準日（即2023年7月31日）的估值。該評估採用收益法進行，因此根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.61條被視為盈利預測。

我們已考慮估值的各個方面，包括編製估值的基準與假設，並已審閱由評估師負責的估值。我們亦已考慮申報會計師大華國際（香港）會計師事務所有限公司發出的日期為2023年11月21日的函件，內容關於就計算在算術上之準確性而言及預測是否根據評估報告所載假設作適當編製。我們注意到，估值中預測的運算準確無誤，並符合評估報告所載基準與假設。

基於以上所述，我們認為，預測是經適當和審慎查詢後而作出的。

承董事會命
北京城建設計發展集團股份有限公司
董事長
裴宏偉

北京，2023年11月21日

1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對此負全責)載有遵照香港上市規則而提供有關本集團的資料。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏其他事宜致使本附錄或本通函任何聲明有誤導成份。

2. 權益披露

主要股東的證券權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事、監事及最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益及淡倉：

內資股

股東名稱	持股身份	內資股股份數	權益性質	佔已發行	佔已發行
				內資股 股本總額 概約百分比	股本總額 概約百分比
城建集團 ¹	實益擁有人	571,031,118	好倉	59.44%	42.34%
北京市基礎設施投資 有限公司 ²	實益擁有人	87,850,942	好倉	9.14%	6.51%
北京城通企業管理中心 (普通合夥)	實益擁有人	76,000,000 ³	好倉	7.91%	5.64%

註：

1. 城建集團為北京市人民政府國有資產監督管理委員會出資成立的國有獨資有限責任公司。
2. 北京市基礎設施投資有限公司(「京投公司」)為北京市人民政府國有資產監督管理委員會出資成立的國有獨資企業。2020年8月4日，京投公司與北京市軌道交通建設管理有限公司實施合併重組。合併重組後，京投公司直接及間接合計持有本公司199,998,412股股份(其中包括本公司131,776,412股內資股及68,222,000股H股，佔本公司已發行股份約14.83%)。詳情請參見本公司日期為2020年8月10日的公告。
3. 其中18,270,000股內資股股份為關連認購。詳情謹請參閱本公司於2017年12月7日發佈之通函及本公司於2018年2月5日發佈之公告。

H股

股東名稱	持股份	H股股份數	權益性質	佔已發行H股	佔已發行
				股本總額	股本總額
				概約百分比	概約百分比
Amundi Ireland Ltd.	投資經理	81,494,000	好倉	21.01%	6.04%
北京市基礎設施投資 有限公司 ¹	受控法團的權益	68,222,000	好倉	17.59%	5.06%
京投(香港)有限公司 ¹	實益擁有人	68,222,000	好倉	17.59%	5.06%
Pioneer Investment Management Limited	投資經理	66,028,000	好倉	17.02%	4.90%
Pioneer Asset Management S.A.	投資經理	52,777,000	好倉	13.60%	3.91%
中國中車集團公司	受控法團的權益 ²	26,222,000	好倉	6.76%	1.94%

註：

1. 京投公司透過其全資附屬公司京投(香港)有限公司，間接持有本公司68,222,000股H股好倉。
2. 中國中車集團公司(前身為中國南車集團公司)透過受其控制的法團、中國中車股份有限公司(前身為中國南車股份有限公司)及中國中車(香港)有限公司(前身為中國南車(香港)有限公司)持有26,222,000股H股相關權益。

除以上披露外，於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何其他人士(並非董事、監事或本公司最高行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須知會本公司及香港聯交所，或根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄的權益或淡倉。

董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，下列董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例條文彼等擁有或被視為擁有的權益及淡倉）須知會本公司及香港聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須被列入該條例所述的登記冊內，或根據香港上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

姓名	職務	權益性質	股份類別	股份數	佔已發行H股	佔已發行股本
					股本總額 概約百分比	總額概約 百分比
王漢軍	執行董事兼總經理	個人權益	H股	48,000	0.01	0.004
李國慶	執行董事兼副總經理	個人權益	H股	48,000	0.01	0.004

註：

於2017年12月29日王漢軍先生及李國慶先生各自就核心員工持股計劃認購1,000,000股內資股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，其他董事、本公司監事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例條文彼等擁有或被視為擁有的權益及淡倉）須知會本公司及香港聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須被列入該條例所述的登記冊內；或(iii)根據香港上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉任何董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭（不論直接或間接）的業務中擁有權益。

4. 董事及監事於資產及／或合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事或監事於本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本集團最近期刊發經審核賬目的結算日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事或監事或彼等各自的聯繫人於最後實際可行日期仍然生效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約（於一年內屆滿或相關僱主在一年內可不作賠償（法定補償除外）而終止的合約除外）。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2022年12月31日（即本集團最近期刊發經審核賬目的結算日期）以來本集團的財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉對本公司或本公司任何附屬公司提出尚未完結或面臨威脅之任何重大訴訟或申索。

8. 專家資格及同意書

於本通函中發表意見及推薦建議的專家資格如下：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
北京中致成國際資產評估有限公司	合資格的中國評估師
大華國際（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，各專家已就本通函的刊發發出同意書，表示同意按本通函所示形式及內容，轉載彼等之函件或報告及引述彼等之名稱及意見，且迄今並無撤回彼等之同意書。

9. 專家權益

於最後實際可行日期，各專家：

- (a) 並無於2022年12月31日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日期）後，於本集團任何成員公司購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

10. 展示文件

以下文件副本由本通函日期起至臨時股東大會日期止（包括當日）期間將刊發在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bjucd.com)：

股權轉讓協議。



北京城建設計發展集團股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION DESIGN & DEVELOPMENT GROUP CO., LIMITED

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Limited
北京城建設計發展集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1599)

2023年第四次臨時股東大會通告

茲通告北京城建設計發展集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2023年12月26日(星期二)上午九時四十五分於中國北京市西城區阜成門北大街5號會議室舉行本公司2023年第四次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議並酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 審議及批准轉讓北京城建智控科技股份有限公司部分股權。

特別決議案

2. 審議及批准公司續註冊發行中期票據。

承董事會命

北京城建設計發展集團股份有限公司

董事長

裴宏偉

北京，2023年12月11日

於本通告日期，本公司執行董事為王漢軍及李國慶；本公司非執行董事為裴宏偉、史樺鑫、彭冬東、李飛、汪濤及唐其夢；及本公司獨立非執行董事為王國鋒、覃桂生、馬旭飛及夏鵬。

2023年第四次臨時股東大會通告

附註：

1. 本公司將於2023年12月21日（星期四）至2023年12月26日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。凡於2023年12月26日（星期二）名列本公司股東名冊的H股及內資股股東均有權出席是次臨時股東大會及於會上投票。擬出席是次臨時股東大會及於會上投票的本公司H股股東，最遲須於2023年12月20日（星期三）下午四時三十分將所有股份過戶文件連同有關H股股票送達本公司的H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）辦理股份過戶登記手續。
2. 有權出席是次臨時股東大會及於會上投票的股東，均可委任一位或多位人士代表其出席及投票。受委任代理人無需為本公司股東，惟必須親自出席是次臨時股東大會以代表有關股東。
3. 股東須以書面形式委任代理人，由股東簽署或由其以書面形式授權的代理人簽署。倘股東為法人，委任文件須加蓋法人印章或由其董事或正式授權的代理人簽署。倘委任文件由股東的代理人簽署，則授權該代理人簽署委任文件的授權書或其他授權文件必須經過公證。
4. 內資股股東最遲須於是次臨時股東大會或其續會（視乎情況而定）指定舉行時間24小時前將代理委託書及經公證人證明的授權書或其他授權文件（如有）送達本公司的董事會秘書部，地址為：中國北京市西城區阜成門北大街5號，方為有效。H股股東必須將上述文件於同一期限內送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代理委託書後，股東屆時仍可親自出席是次臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。如未有任何指示，則受委任之代表有權自行酌情投票或放棄投票。
5. 是次臨時股東大會預計需時半天。股東或其委任代表出席是次臨時股東大會（或其任何續會）的交通及食宿費用自理。股東或其委任代表出席是次臨時股東大會（或其任何續會）時須出示身份證明文件。