

北京市大龙房地产开发有限公司
拟转让裕龙花园三区 27 号楼三至七层
房地产项目

资产评估报告

天兴评报字（2018）第 1416 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



二〇一八年十一月十二日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告的使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	14
资产评估报告附件	16

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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

北京市大龙房地产开发有限公司
拟转让裕龙花园三区 27 号楼三至七层
房地产项目
资产评估报告摘要

天兴评报字（2018）第 1416 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京市大龙房地产开发有限公司的委托，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，采用市场比较法、收益法，按照必要的评估程序，对北京市大龙房地产开发有限公司拟转让位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产在 2018 年 10 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：北京市大龙房地产开发有限公司拟转让位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产，需要对所涉及房地产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京市大龙房地产开发有限公司于评估基准日位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产。

三、评估范围：北京市大龙房地产开发有限公司位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产，建筑面积 3757.91 平方米，房地产用途为写字楼，已取得房屋所有权证“X 京房权证顺字第 338539 号”，账面原值 27,846,310.62 元，账面净值 25,696,923.51 元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 10 月 31 日。

六、评估方法：市场比较法、收益法。

七、评估结论：

本次采用市场比较法和收益法两种方法进行评估，最终选用市场比较法结果作为最终评估结果，评估对象于评估基准日评估价值为 100,963,800.00 元，较账面价值 25,696,923.51 元增值 75,266,876.49 元，增值率 292.90%。

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。

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。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起，至 2019 年 10 月 30 日止。

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。

北京市大龙房地产开发有限公司
拟转让裕龙花园三区 27 号楼三至七层
房地产项目
资产评估报告

天兴评报字（2018）第 1416 号

北京市大龙房地产开发有限公司：

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，采用市场比较法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的位于顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层房地产的市场价值在 2018 年 10 月 31 日进行了评估。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）委托人暨被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京市大龙房地产开发有限公司

注册地址：北京市顺义区府前东街甲 2 号 416 室

法定代表人：范学朋

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：80000 万元

成立日期：2005 年 02 月 25 日

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；从事房地产经纪业务；出租自有产权的办公用房、商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事

本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2. 企业项目概况及历史沿革

北京市大龙房地产开发有限公司经北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会以《关于北京市顺义大龙城乡建设开发总公司进行主业资产改制的批复》(顺国资复[2005]5号)批复,由北京市顺义大龙城乡建设开发总公司和北京大龙顺发建筑工程有限公司共同投资,于2005年2月25日成立,取得1102221799152号企业法人营业执照。

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估评估委托合同的约定,本报告的其他报告使用者为北京市大龙房地产开发有限公司的上级单位及法律规定的其他报告使用者。

(三) 委托人和被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一方,均为北京市大龙房地产开发有限公司。

二、评估目的

北京市大龙房地产开发有限公司拟转让位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产,需要对所涉及房地产市场价格价值进行评估,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

评估对象为北京市大龙房地产开发有限公司于评估基准日位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产。

(二) 评估范围

评估范围为北京市大龙房地产开发有限公司位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产,建筑面积 3757.91 平方米,房地产用途为写字楼,已取得房屋所有权证“X京房权证顺字第 338539 号”,账面原值 27,846,310.62 元,账面净值 25,696,923.51 元。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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 2018 年 10 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、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 北京市大龙房地产开发有限公司董事会决议；
2. 与委托人签署的《委托评估合同》和委托人出具的相关声明。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《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）
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《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）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见

的通知》（国办发[2001]102 号）；

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801 号）；

13. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802 号）；

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；

16. 《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）；

17. 《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）；

18. 《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）；

19. 《关于印发〈中央企业资产评估项目核准工作指引〉的通知》（国资发产权〔2010〕71 号）；

20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

21. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；

22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

24. 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〔2017〕31 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协（2017）33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协（2017）34 号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48 号）。

（四）资产权属依据

1. 土地使用权证“京顺国用（2012 出）第 00055 号”；
2. 房屋所有权证“X 京房权证顺字第 338539 号”；
3. 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》；
2. 评估人员现场勘察及周边市场调查获得的相关房地产资料；
3. 北京房地产信息网网上信息；
4. 评估师收集的有关评估对象自身条件等方面的资料；
5. 本评估机构掌握的其它价格资料。

七、评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估资产的特点，经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次采用市场比较法和收益法进行评估。

（一）市场比较法

市场比较法就是将被评估的建筑物或房地产与市场近期租售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的租售价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的租售评估值。具体过程如下：

1. 选取可比实例

首先把委估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用

途、类似结构的相似的房地产租售实例，包括房地产的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵（统一付款方式、统一采用单价、统一面积内涵和面积单位）。

2. 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

3. 进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与委估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

4. 进行区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括位置、交通这、基础设施状况、公共设施完备程度、商业集聚度、环境优劣度。

5. 进行个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以委估房屋的个别因素为基准进行修正，如位置、楼层、建筑面积、装修标准等、设备设施条件等。

6. 确定委估房产的价格

（二）收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + R)^{i-1}}$$

式中：V — 收益价格（元）；

A_i — 未来第 i 年的净收益（元）；

R — 折现率（%）；

t — 未来可获收益的年限（年）

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约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已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：

1. 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 2018 年 11 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、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 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申报明细，评估人员查阅法律权属文件和工程建设档案，从而确定资产的真实性和真实性。

(2) 资产实际状态的调查

评估人员对委托评估的房地产作了详细勘察，除核对房地产的数量及内容是否与申报情况一致而外，主要查看：建筑物结构、装修、设施，配套使用状况和建筑物各部位完损情况，在调查的基础上完善重要建筑物调查表。

(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、会计账簿以及资产购置合同等资料。

3. 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，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 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。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

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. 市场稳定假设：评估基准日后房地产市场价格保持稳定，无明显波动变化。

十、评估结论

本次采用市场比较法和收益法两种方法进行评估，最终选用市场比较法结果作为最终评估结果，评估对象于评估基准日评估价值为 100,963,800.00 元，较账面价值 25,696,923.51 元增值 75,266,876.49 元，增值率 292.90%。

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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目的而提出的公允估值意见，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。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，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。

(四) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

本次评估中，资产评估师未对各种隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，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。

(五) 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由北京市大龙房地产开发有限公司承担，与本评估机构无关。

(六) 委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(七) 本评估结论为在基准日时点的市场价值，房地产市场价值受政策、外部环境等情况影响较大，若市场发生明显变动时本评估结论不可直接使用，需重新进行评估。

(八) 本次评估结果为含税价值；且评估时未考虑产权交易过程中可能产生的税费对房地产价值可能产生的影响。

(九) 本次评估结果包含所占土地价值，为房地合一价值。

(十) 评估对象 3-5 层已进行出租，租期至 2022 年，合同签约金额与市场租金基本吻合，因此本次评估未考虑出租事项可能对房地产价值产生的影响。

(十一) 评估对象为大产权证，建筑面积由测绘报告明细表确定。

(十二) 评估结论仅为委托人及本评估目的服务。

(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委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 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委托除外；

(六) 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，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 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 2018 年 11 月 12 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：

刘燕坤

资产评估师
刘燕坤
11000032

资产评估师：

朱喜初

资产评估师
朱喜初
11000033

二〇一八年十一月十二日

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法人营业执照副本（复印件）
- 三、委托人和被评估单位承诺函
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）

一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）

北京市大龙房地产开发有限公司

董事会决议

北京市大龙房地产开发有限公司（以下简称公司）董事会于 2018 年 11 月 3 日在公司会议室召开了董事会会议。

本次董事会会议于 2018 年 10 月 25 日以书面形式通知全体董事到会参加会议，符合《中华人民共和国公司法》及公司章程的有关规定。

应出席本次董事会会议的董事人数为 5 人，实际到会人数为 5 人，代表公司董事 100% 的表决权，董事会的召开符合本公司章程的有关规定。参加会议的董事在人数与资格等方面符合《中华人民共和国公司法》及公司章程的规定，会议有效。

会议由 范学朋 先生主持。本次董事会会议的议题是：对出售位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层，建筑面积为 3757.91 平方米，用途为办公的房地产，进行表决。

经讨论并审议本次董事会会议议题，并经代表公司董事表决权的 100% 同意，通过了如下决议：

同意出售位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层，建筑面积为 3757.91 平方米，用途为办公的房地产。

此页无正文为签字页

参会董事签字:

葛学翔

王克勤

魏寿旺

胡建

魏彩虹

北京市大龙房地产开发有限公司 (公章)

2018年 11月 3日



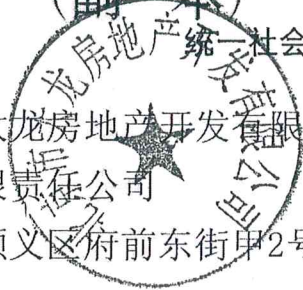
二、委托人及被评估单位法人营业执照（复印件）



营业执照

(2-1)

(副本)



统一社会信用代码 911101137719710673

名称 北京市大龙房地产开发有限公司
 类型 其他有限责任公司
 住所 北京市顺义区府前东街甲2号416室
 法定代表人 范学朋
 注册资本 80000万元
 成立日期 2005年02月25日
 营业期限 2005年02月25日 至 2025年02月24日
 经营范围 房地产开发；销售自行开发的商品房；从事房地产经纪业务；出租自有产权的办公用房、商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

此复印件与原件一致
仅限用于办理 资产评估使用



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 12 月 07 日

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

三、委托人及被评估单位承诺函

委托人暨被评估单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司拟处置房地产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的我公司位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层房地产的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
5. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作。
7. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人暨被评估单位：北京市大龙房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：

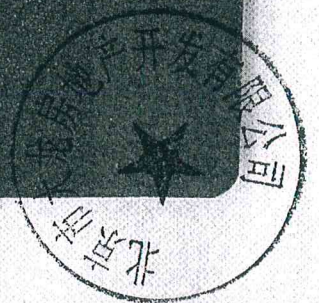
日期：2018 年 11 月 6 日



四、评估对象权属证明文件



中华人民共和国
国有土地使用证

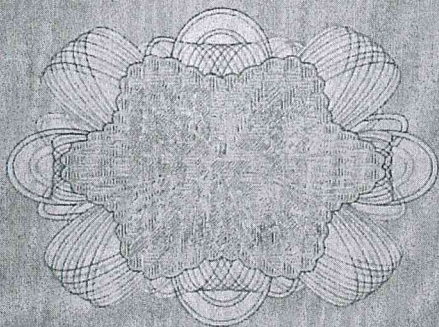


龙房地产
注册

京顺 国用(2012出)第 00058号

土地使用权人	北京市大龙房地产开发有限公司		
座落	顺义区顺平辅路东裕龙三区		
地号	13032280004800 0000	图号	1-6-8-【17】
地类(用途)	住宅、商业、办公、 地下商业、仓储、地 下仓储、地下车库	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	住宅: 2072年4月9日; 商业(含地下商业): 2042年4月9日; 办公、仓储(含地下仓储)、地下车库: 2052年4月9日
使用权面积	12326.31 M ²	其中	独用面积 12326.31 M ²
			分摊面积 / M ²

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



北京市顺义区人民政府 (章)

2012年4月9日

宗地 图

单位: m . m²

宗地编号: 130322800048000000

权利人: 北京市大龙房地产开发有限公司

地籍图号: 1-6-8-[17]

土地坐落: 顺义区顺平辅路东裕龙三区



北京市大龙房地产开发有限公司

2011年度测绘成果专用章

北京市大龙房地产开发有限公司 北京苍穹地信测绘有限公司

证书编号	证书分类	资质等级
11002006	测绘	甲级

有效期至2012年3月31日止

图日期: 2012年3月3日
日期: 2012年3月3日

比例尺 1:2800

绘图员: 褚伟
审核员: 熊寿如

北京市宗地登记表

面积单位:平方米 (m²)

坐落	顺义区顺平辅路东裕龙三区		图号	1-6-8-[17]
权利人	北京市大龙房地产开发有限公司		地号	130322800048000000
权属性质	国有土地使用权	土地等级	土地用途	住宅、商业、办公、地下商业 仓储、地下仓储、地下车库
建筑密度		建筑容积率	建筑物类型	
宗地总面积	12326.31		其中宗地共有需分摊面积	
宗地总建筑面积		建筑占地总面积	本户建筑面积	
本户宗地面积				
使用面积	12326.31	其中建筑占地面积	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>2011年度测绘成果专用章</p> <p>测甲06 北京苍穹数码测绘有限公司</p> <p>证书编号: 证书分类: 发证日期:</p> <p>11002006 测绘 甲级</p> <p>有效期至 2012年3月31日止</p> </div>	
		面积		
其中	12326.31	二级地类		
共用分摊面积		三级地类		

测绘日期: 2012年3月3日

填表人: 褚伟

审核人: 熊寿如

填表日期: 2012年3月3日

北京市房地产勘测测绘院所监制



记 事

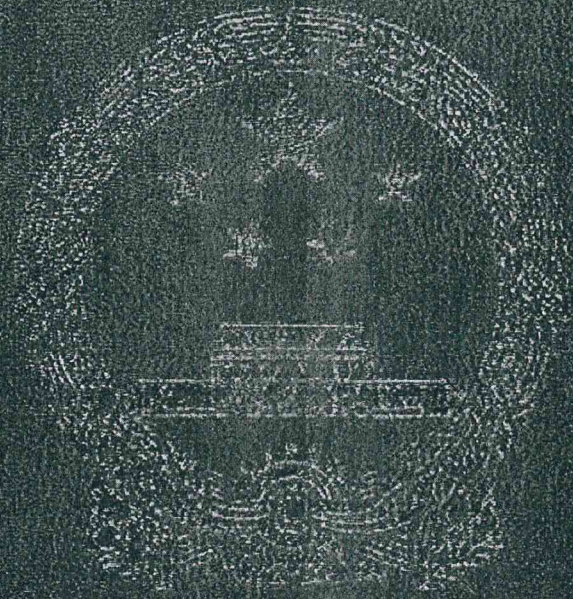
该宗土地于2012年8月15日起至2015年8月15日止
在北京银行股份有限公司, 长支齐设抵押
权利价值: 共同担保20000万元, 对应他项证
为: 京顺他项(2012)第00149号
2014.8.4 解除



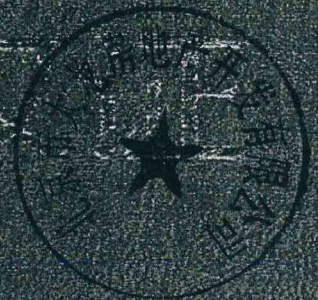
登记机关

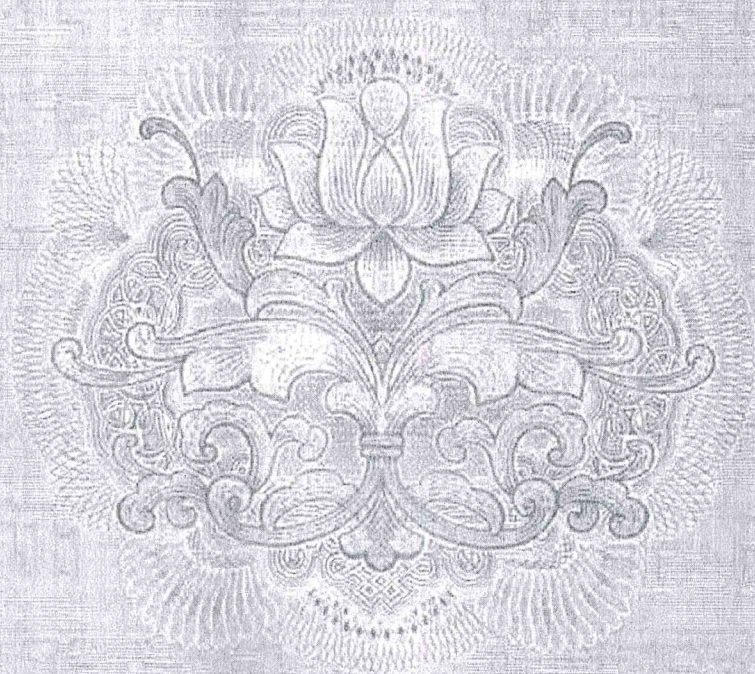
证书监制机关





中華人民共和國
高等學校





中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012 版)

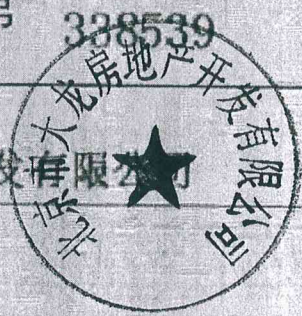
建房注册号： 11001

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



X京 房权证 顺 字第 338539 号



房屋所有权人		北京市大龙房地产开发有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		顺义区裕龙花园三区27号楼		
登记时间		2015-06-10		
房屋性质				
规划用途		办公, 商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	详见房屋登记表			
	合计	8567.90		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记

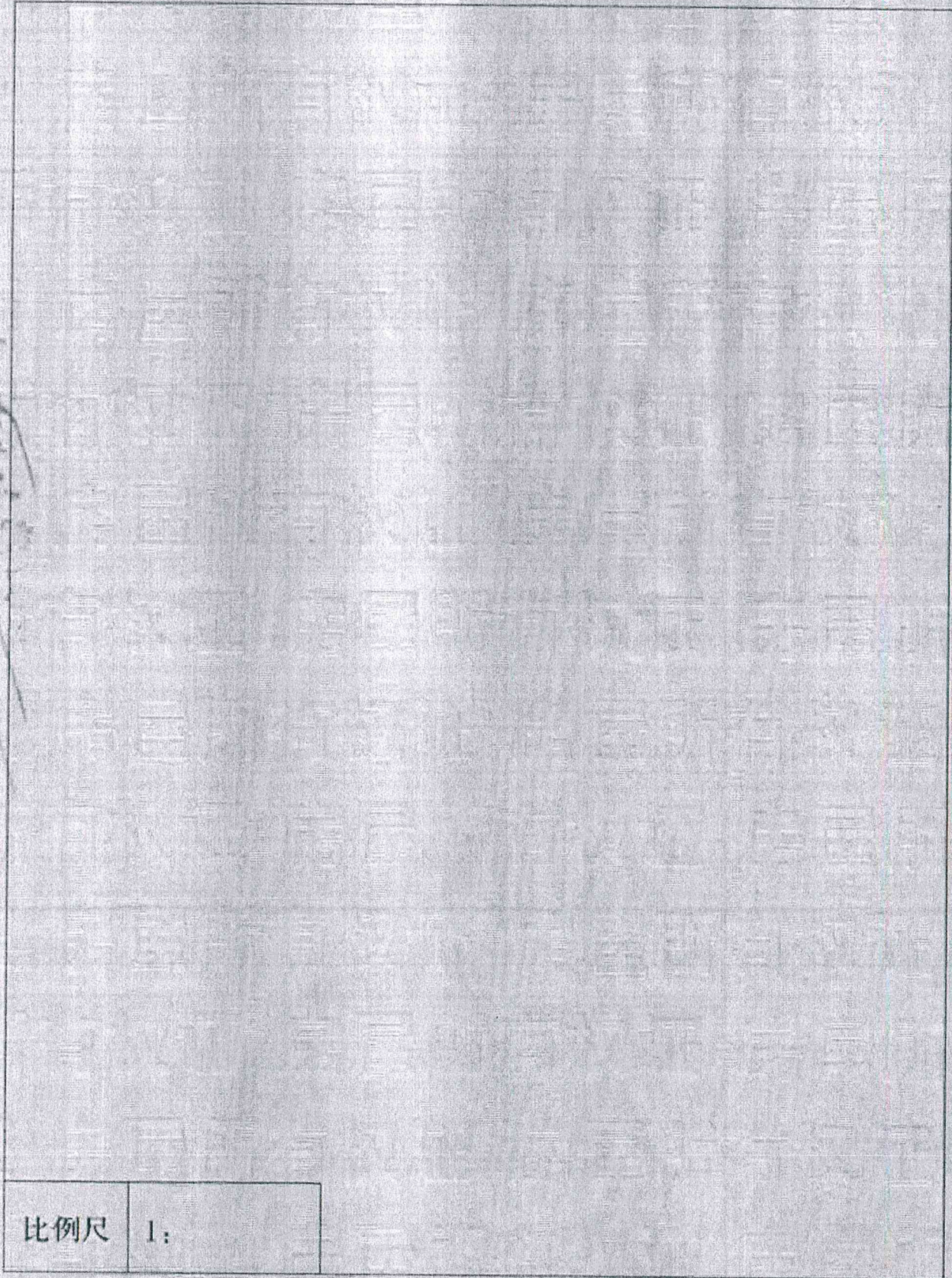
--

填发单位 (盖章)



房地产平面图

图幅号: _____



Handwritten text in a vertical oval shape, possibly indicating a page number or a specific section label.

比例尺	1:
-----	----

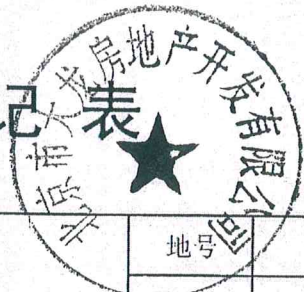
注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 07575136



房屋登记表



坐落：顺义区裕龙花园三区

地号

图幅号

楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号或 部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	套内建筑面积 (含阳台)
27号楼		7(-03)	01-07		钢混		2241.4	6326.5
本页小计							2241.40	6326.50
总 计								8567.90

2014年度测绘成果专用章

测丙19北京市顺义区住房和城乡建设委员会测绘所

证书编号：11014001

证书分类：测绘

有效期至：2014年12月31日止

丙级

该逻辑幢：
 自然建筑面积为：8333.23平方米。其中：
 1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积8567.90平方米
 2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米
 3. 逻辑幢间分出面积430.11平方米，分入面积664.77平方米
 上述各项合计8333.24平方米，因涉及面积分摊，保留小数位数导致与自然建筑面积相差0.01平方米。

测图日期：2014年12月10日
 填表日期：2014年12月19日

测绘单位：北京市顺义区住房和城乡建设委员会测绘所

项目负责人：姚鑫

备案日期：2014-12-19

北京市住房和城乡建设委员会



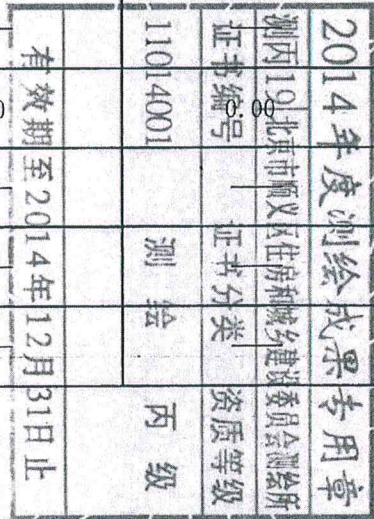
建筑物内各部位建筑面积汇总表



坐落	顺义区裕龙花园三区	楼号	27号楼
逻辑幢分摊前建筑面积 (含人防)		8333.23	

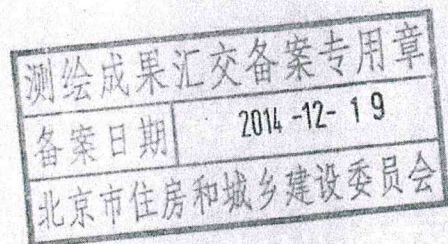
逻辑幢内各部位面积明晰

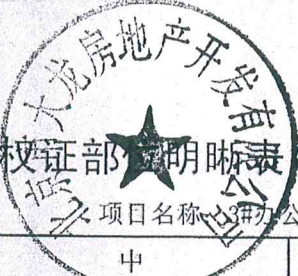
类别	部位	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	分摊的共有面积
登记簿中记载 且颁发所有权 证	专有部分	8567.90	6326.50	2241.40
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	8567.90	6326.50	2241.40
登记簿中记载 不颁发所有权 证	不分摊部分	0.00	0.00	
	不可分摊部分	0.00	0.00	
	小计	0.00	0.00	
人防		0.00		
总计		8567.90		



逻辑幢间共有部位分摊面积明晰

逻辑幢分摊后建筑 面积	逻辑幢间分出面积 【+】	逻辑幢间分入面积 【-】	合计	与逻辑幢分摊前 建筑面积相差
8567.9	430.11	664.77	8333.24	0.01



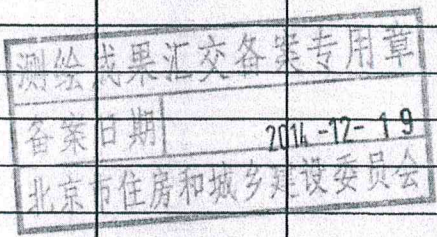
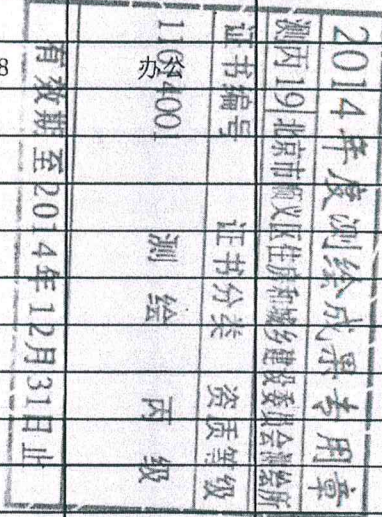


登记簿中记载且颁发所有权证书部 明确表 (专有部分)

坐落: 顺义区裕龙花园三区 楼号: 27号楼

项目名称: 3#办公楼 (顺义区裕龙花园三区续建)

部位及房号	建筑面积	其 中			规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用建筑面积		
1层(01)						
101	4809.99	3813.85		996.14	商业	
3层(03)						
301	842.08	570.58		271.50	办公	
4层(04)						
401	719.09	478.48		240.61	办公	
5层(05)						
501	732.24	487.86	9.37	244.38	办公	
6层(06)						
601	732.26	487.87	9.38	244.39	办公	
7层(07)						
701	732.24	487.86	9.38	244.38	办公	
本页小计	8567.90	6326.50	28.13	2241.40		
总 计	8567.90	6326.50	28.13	2241.40		



五、资产评估师承诺函

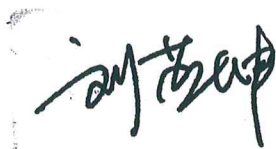
资产评估师承诺函

北京市大龙房地产开发有限公司：

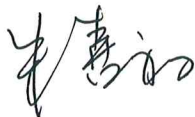
受贵公司委托，我们对贵公司拟转让的位于顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层房地产的市场价值在 2018 年 10 月 31 日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2018 年 11 月 12 日

六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

北京市财政局

2017-0085 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

7、北京立信东华资产评估有限公司

8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司

9、北京中财国誉资产评估有限公司

10、北京昊海同方资产评估有限责任公司

11、北京中财资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

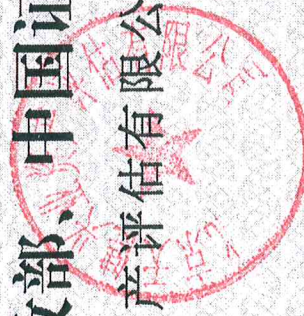
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京
天健兴业资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

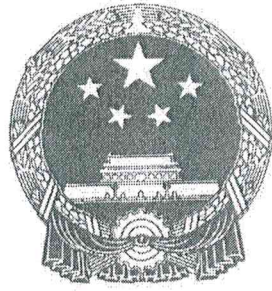


批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100014005

发证时间： 年 月

序列号：000030

七、评估机构法人营业执照副本



营业执照

(3-1)

(副本)

统一社会信用代码 91110102722611233N

名称 北京天健兴业资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室
 法定代表人 孙建民
 注册资本 1000万元
 成立日期 2000年07月19日
 营业期限 2000年07月19日至 2049年07月18日
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估; 证券、期货相关评估业务; 信息咨询; 人员培训; 探矿权和采矿权评估; 财务顾问; 投资管理。

(“1、未经有关部门批准, 不得以公开方式募集资金; 2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”; 企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 0 月 8 日

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

八、签字资产评估师职业资格证书登记卡



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘燕坤

性别：男

登记编号：11000032



单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司

初次登记时间：1997-12-31



年检信息：通过（2018-03-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年4月2日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱喜初

性别：男

登记编号：11000033

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司



初次登记时间：1997-12-31

年检信息：通过 (2018-03-30)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年11月6日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

北京市大龙房地产开发有限公司
拟转让裕龙花园三区 27 号楼三至七层
房地产项目

资产评估说明

天兴评报字（2018）第 1416 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



二〇一八年十一月十二日

目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明.....	2
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分	评估对象与评估范围说明及资产核实情况说明.....	4
第四部分	评估技术说明.....	6
第五部分	评估结论及分析.....	24

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 和 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何 单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委 托 人：北京市大龙房地产开发有限公司

被评估单位：北京市大龙房地产开发有限公司

第三部分 评估对象与评估范围说明及资产核实情况

说明

一、评估对象与评估范围说明

根据资产评估有关规定的要求，我们在取得北京市大龙房地产开发有限公司提供的评估明细表后，在北京市大龙房地产开发有限公司确认委估资产权益合法、真实的基础上，评估人员根据资产评估准则的要求，对位于顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产进行了勘察核实，对资产类型及产权状况等情况进行清查与核实，并对实物资产的面积、使用状况进行调查，对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

评估对象和评估范围为北京市大龙房地产开发有限公司位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产，建筑面积 3757.91 平方米，房地产用途为写字楼，已取得房屋所有权证“X 京房权证顺字第 338539 号”，账面原值 27,846,310.62 元，账面净值 25,696,923.51 元。

二、资产核实情况总体说明

(一)北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托，在明确了评估目的和评估范围之后，与委托方签订了《资产评估业务协议》，并据此拟订了评估方案，确定评估人员，组成评估小组。

(二)听取北京市大龙房地产开发有限公司有关负责人对评估对象情况介绍；根据委估对象的具体情况，辅导公司填报委估资产的清查评估明细表，并准备评估所需的其他相关资料。

(三)评估人员根据北京市大龙房地产开发有限公司提供的资产清查评估明细表进行核对、收集相关资料，并以核实后的清查评估明细表作为进行现场核实、勘查的基础。

(四)评估人员根据核实后的清查评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，包括核实房屋建筑物的坐落位置、建筑面积、结构、附属

设施的配置、室外设施状况及建筑物周边环境特点等情况。

（五）本次评估未对房屋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，而是在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

三、影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行清查核实程序中，评估人员未发现影响资产清查的事项。

四、资产核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产进行了认真、详细的清查，我们认为申报明细表与实际情况吻合。

第四部分 评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的资产为北京市大龙房地产开发有限公司位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产，建筑面积 3757.91 平方米，房地产用途为写字楼，已取得房屋所有权证“X 京房权证顺字第 338539 号”，账面原值 27,846,310.62 元，账面净值 25,696,923.51 元。

二、资产概况

（一）一般因素

北京，我国的首都，是全国的政治中心和文化中心，经济上占有重要的地位。其地理坐标，北纬 $39^{\circ} 08' \sim 40^{\circ} 05'$ ，东经 $115^{\circ} 25' \sim 117^{\circ} 3'$ ，海拔 43.71 米，南北直线距离为 170 公里，东西直线距离为 160 公里。城区位于北纬 $39^{\circ} 6'$ 、东经 $116^{\circ} 20'$ 交点附近出东南部与天津市接壤外，周围与河北为临。

全市总面积 16807.8 平方公里，其中山区占 9200 平方公里，丘陵面积 1200 平方公里，平原面积占 6408 平方公里，分别占总面积的 54.74%、7.14%、38.12%。

1. 自然条件

（1）地形、地貌

北京地处华北大平原西北边缘，是平原与高原、山地的交接地带。西部山地从拒马河至南口一带总称西山，属太行山脉；北部山地统称军都山，属古老的燕山山脉。山势陡峭，具有中山山貌，山峰一般在海拔 1000-1500 米。与山交界的山地一般在海拔 100-500 米，主要为低山丘陵。东南部为平原，平坦开阔，与黄淮平原连成片，海拔平均在 20-60 米之间。

（2）气候、水文

北京市地处中纬度，属温带大陆性季风气候。其特点是：春季干旱多风，夏季高温多雨，秋季天高气爽，冬季寒冷干燥。多年平均气温 12°C ，冬季平均气温 -4°C ，绝对最低气温 -22.8°C ，七月平均气温 26°C 。无霜期 180-200 天。北京

市是我国东部沿海少雨区之一，多年平均降水量 640 毫米左右。降水的年内、年际间不平均，集中于 7、8 月份。

2. 行政区划

全市原划分为 18 个区县，其中东城、西城、崇文、宣武、四个区习惯上称为城区；朝阳、海淀、丰台、石景山四个区称近郊区；门头沟、房山区、通州区、和大兴、顺义、怀柔、平谷、密云、昌平、延庆十个区县为远郊区。2010 年 7 月 1 日撤销北京市原东城区、崇文区，设立新的北京市东城区；撤销北京市原西城区、宣武区，设立新的北京市西城区。随着城市的发展和扩张，不仅地处北京二环路以内的东城区、西城区两个区视为传统上的内城区，朝阳区、海淀区、丰台区和石景山区也被认为是城内地区，形成了“城六区”的概念，近年来随着城市化进程的加快，先后有数个近郊县改为区。

3. 社会经济发展状况

2017 年北京市全年实现地区生产总值 28000.4 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 120.5 亿元，下降 6.2%；第二产业增加值 5310.6 亿元，增长 4.6%；第三产业增加值 22569.3 亿元，增长 7.3%。三次产业构成由上年的 0.5 : 19.3 : 80.2，调整为 0.4 : 19.0 : 80.6。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 12.9 万元。

全年完成房地产开发投资 3745.9 亿元，比上年下降 7.4%。其中，住宅投资 1725.5 亿元，下降 11.6%；办公楼投资 742.9 亿元，增长 6.3%；商业、非公益用房及其他投资 1277.5 亿元，下降 8.5%。年末全市商品房施工面积 12608.6 万平方米，比上年末下降 3.7%。其中，本年新开工面积 2475.7 万平方米，下降 12.0%。全年商品房竣工面积 1466.7 万平方米，下降 38.5%。

（二）区域因素

影响估价对象价格水平的区域因素较多，主要指影响城镇内部各区域之间的区域概况、交通状况、基础设施状况、相关产业聚集程度、环境条件、区域等级等因素。本报告仅对估价对象房地产价格产生影响的区域因素进行描述和分析。

顺义区位于北京市东北方向，距市区 30 公里，北邻怀柔区、密云县，东界

平谷区，南与通州区、河北省三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。地理位置北纬 40° 00' ~ 40° 18'，东经 116° 28' ~ 116° 58'，境域东西长 45 公里，南北宽 30 公里，总面积 1019.89 平方公里。

顺义区地势北高南低，地处燕山南麓，华北平原北端，属潮白河冲积扇下段。境内平原为河流洪水携带沉积物质造成，表面堆积物主要是砂、亚砂土，面积占 95.7%。北部山地最高点海拔 637 米，境内最低点海拔 24 米，平均海拔 35 米。

顺义区气候属暖温带半湿润大陆性季风性气候，年平均气温为 11.5℃。1 月平均气温 4.9℃，最低气温零下 19.1℃；7 月平均气温 25.7℃，最高气温达 40.5℃。年日照 2750 小时，无霜期 195 天左右。年均相对湿度 50%，年均降雨量约 625 毫米，为华北地区降水量较均衡的地区之一全年降水的 75%集中在夏季。

通讯：全区电话装机容量达到 42 万门，电话用户 24 万户，光缆和有线电视已覆盖全区。

电力：全区电力资源充沛，已经形成 500KVA-220KVA-110KVA-35KVA 四级供电网络，年供电能力达到 44.39 亿千瓦时。

供水：全区建有大型水厂 9 座，日供水能力达到 18 万吨。

天然气：目前，天然气供应区域基本覆盖全区，形成了以顺义城区为中心，北至牛栏山、北石槽地区；南至李桥、天竺地区；西至后沙峪、高丽营、赵全营地区；东达杨镇、北小营、南彩地区的市政天然气网状结构。

供热：十二五以来，共对 37 个老旧小区进行供热管网改造，改造涉及供热面积约 251 万平方米，一次、二次及室内管网总长约 37.4 万米，投资约 11304.8 万元（市财 2953.14 万元、区财 2407.06 万元、镇财 292.2 万元、企业 5652.4 万元），改善约 43000 户居民供热需求。

传媒：通信光缆和有线电视网已覆盖全区城乡。

公路：全区公路总里程达到 2612.494 公里，路网密度为 2.56 公里/平方公里。其中，国道 25.75 公里；市道 264.76 公里；县道 495.579 公里；专用公路 96.931 公里；乡道 886.017 公里；村道 843.457 公里。管养公路里程 730 公里，县级以上桥梁 173 座，高速公路路政管理里程 126 公里。全区已形成了“六横”、

“十三纵”、“三放射”、“六高速”的路网格局。

2017 年，顺义区实现地区生产总值 1717.3 亿元，按可比价计算，比上年增长 6.3%。其中，第一产业增加值 18.4 亿元，比上年下降 6.6%；第二产业增加值 663.0 亿元，比上年下降 0.2%；第三产业增加值 1036.0 亿元，比上年增长 11.2%。三次产业结构由上年的 1.3:41.3:57.4 调整为 1.1:38.6:60.3。按常住人口计算，全区人均地区生产总值达到 15.2 万元，高于全市平均水平 2.3 万元。

（三）个别因素

估价对象位于顺义区裕龙花园三区 27 号楼 3 至 7 层，建筑面积 3757.91 平方米，房地产用途为写字楼，已取得房屋所有权证“X 京房权证顺字第 338539 号”，账面原值 27,846,310.62 元，账面净值 25,696,923.51 元。其中 3 至 5 层 2293.41 平方米已出租，租期至 2022 年 10 月 31 日；6 至 7 层 1464.50 平方米原租户已不再续租，现处于闲置状态。该建筑外墙部分干挂石材，部分为玻璃幕墙；建筑内部设直梯一部；制冷、制热均采用中央空调；消防系统、安防系统、上下水系统、通讯系统、强弱电系统齐备；地下 2 及地下 3 层停车位充足。建筑内由租户自行装修，3 至 5 层为医院，6、7 层为健身房，均具有较强的行业特点，不便作为普通办公使用，因此本次评估内装修视同为毛坯状态。

至评估基准日，依据已取得的资料，未发现评估对象存在抵押、担保等他项权利设置。

三、评估过程

（一）第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报表的资产技术特征所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

（二）第二阶段：现场调查阶段

对被评估资产逐一进行了现场调查，根据申报表，核对名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看

了资产的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

（三）第三阶段：评估测算阶段

进行市场调查，选取合适的评估方法进行评估测算。

（四）第四阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“评估技术说明”。

四、评估依据

（一）经济行为依据

1. 北京市大龙房地产开发有限公司董事会决议；
2. 与委托人签署的《委托评估合同》和委托人出具的相关声明。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《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）
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《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）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801 号）；
13. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802 号）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《关于印发〈中央企业资产评估项目核准工作指引〉的通知》（国资发产权（2010）71 号）；
20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
21. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
24. 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（2017）31 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 土地使用权证“京顺国用（2012出）第00055号”；
2. 房屋所有权证“X京房权证顺字第338539号”；
3. 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》；
2. 评估人员现场勘察及周边市场调查获得的相关房地产资料；
3. 北京房地产信息网网上信息；
4. 评估师收集的有关评估对象自身条件等方面的资料；
5. 本评估机构掌握的其它价格资料。

五、评估方法

考虑本次评估目的和委估资产现状，本次评估采用市场比较法和收益法进行评估。

（一）市场比较法

市场比较法就是将被评估的建筑物或房地产与市场近期租售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的租售价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的租售评估值。具体过程如下：

1. 选取可比实例

首先把委估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房地产租售实例，包括房地产的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵（统一付款方式、统一采用单价、统一面积内涵和面积单位）。

2. 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

3. 进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与委估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

4. 进行区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括位置、交通这、基础设施状况、公共设施完备程度、商业集聚度、环境优劣度。

5. 进行个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以委估房屋的个别因素为基准进行修正，如位置、楼层、建筑面积、装修标准

等、设备设施条件等。

6. 确定委估房产的价格

(二) 收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + R)^{i-1}}$$

式中：V — 收益价格（元）；

A_i — 未来第 i 年的净收益（元）；

R — 折现率（%）；

t — 未来可获收益的年限（年）

六、评估结果及分析

(一) 评估结果

经评估，评估对象于评估基准日评估价值为 100,963,800.00 元，较账面价值 25,696,923.51 元增值 75,266,876.49 元，增值率 292.90%。

(二) 增减值原因分析

评估对象建成于 2014 年，账面价值为成本价，评估价值为市场价值，价值内涵不同，造成本次评估增值。

七、评估案例（以评估明细表第 1 项为例）

I. 市场比较法测算过程

(一) 因素分析

1. 区域因素分析

本次评估所选择比较的区域因素有交通条件、环境条件、配套设施、办公聚集度、商业繁华度等。

(1) 交通条件：评估对象临顺平辅线、右堤路，道路通达度较好；区域内有地铁 15 号线，通行较便捷；区域内公交站点为“顺义东大桥”站，通行公交车数量较多，距离约 100 米；

(2) 环境条件：区域内临潮白河，自然景观、人文环境条件较好；

(3) 配套设施：区域内有商场、超市、银行、医院等与生活密切相关的配套设施，配套较好；

(4) 办公聚集度：区域为居住区，办公聚集度较低；

(5) 商业繁华度：区域内无大型商业设施，均为小商业，商业繁华度一般；

(6) 公共配套设施完备程度：评估对象区域内供电、供水、排水、燃气、供暖、电讯等基础设施齐全，公共配套设施完备程度较完善。

2. 个别因素分析

本次评估所选择比较的个别因素有面积及可利用程度、房地产现状、是否可分割、外装修条件、内装修条件、新旧程度、设备设施条件等。

(1) 面积及可利用成度：评估对象建筑面积 3757.91 平方米，面积较大，房地产总价较高，对单价有一定影响；建筑为框架结构，内部空间开放，较便于利用；

(2) 房地产现状：评估对象 3-5 层已出租，6、7 层闲置，对于自用潜在客户出租为不利因素，对于投资潜在客户若租金合理则为有利因素；

(3) 外装修情况：评估对象外部为干挂石材墙面及玻璃幕墙；

(4) 内装修情况：评估对象内部由租户进行装修，且装修具有较强专业性，不可作为普通办公使用，评估时视同毛坯状态；

(5) 新旧程度：评估对象建成于 2014 年，维护保养较好，使用强度不大，成新度较好；

(6) 设备设施条件：评估对象内部电梯、中央空调、消防、安防、上下水、强弱电、通讯等配套设施齐备，车位较为充足。

(二) 比较案例的选择

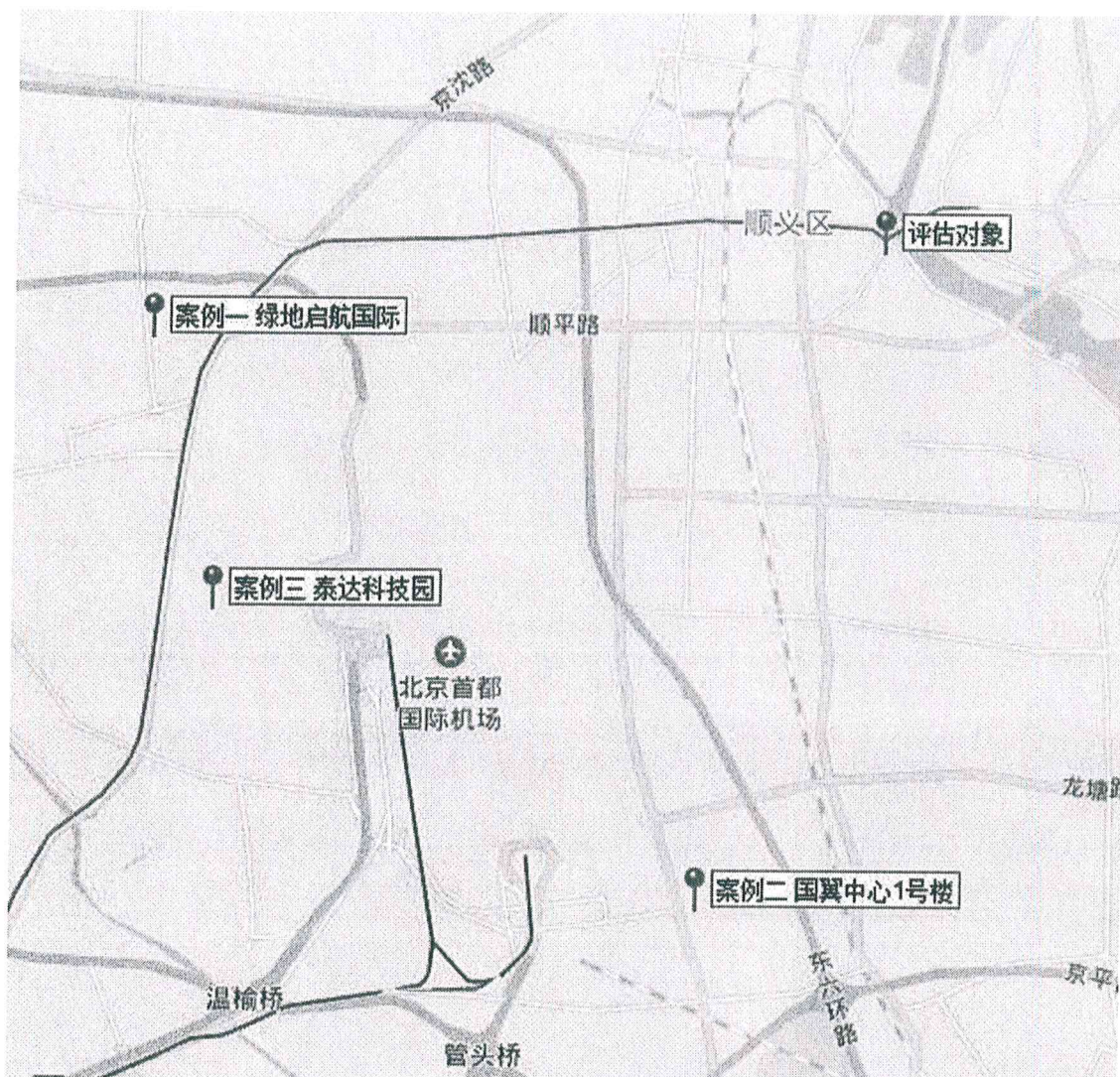
根据评估对象所处位置、用途、交通条件、房屋结构等因素，本次选择了与评估对象位于类似供需圈内，在用途、交易类型、区域与个别因素条件大多相同或相近的三宗交易案例作为比较案例。案例详情如下表所示：

案例一：位于顺义区顺平路与火寺路交叉口，为商品写字楼，产权 50 年，交通条件较好，临地铁 15 号线，距公交站距离约 150 米；办公聚集度较低，商业繁华度一般，临花博会主题公园，自然景观、人文环境较好。该房地产建成于 2016 年，内部为毛坯状态，现处于闲置状态。建筑配套车位充足，建筑内电梯、中央空调、消防、安防、上下水、强弱电、通讯等配套设施齐备。建筑面积 159 平方米，售价 450 万元，单价 28302 元/平方米。

案例二：位于顺义区场东路、四纬路交叉口，为商品写字楼，产权 50 年，交通条件较好，临地铁机场线，距公交站距离约 100 米；办公聚集度较高，商业繁华度一般，临机场，自然景观一般，人文环境较好。该房地产建成于 2013 年，内部已进行装修，木地板、地毯地面，乳胶漆墙面，吊顶顶棚，现处于闲置状态。建筑配套车位充足，建筑内电梯、中央空调、消防、安防、上下水、强弱电、通讯等配套设施齐备。建筑面积 218 平方米，售价 730 万元，单价 33486 元/平方米。

案例三：位于顺义区天柱东路东侧，为商品写字楼，产权 50 年，交通条件一般，临地铁 15 号线，距公交站距离约 750 米；办公聚集度较低，商业繁华度较差，临工业区，自然景观一般，人文环境较好。该房地产建成于 2015 年，内部为毛坯状态，现处于闲置状态。建筑配套车位充足，建筑内电梯、中央空调、消防、安防、上下水、强弱电、通讯等配套设施齐备。建筑面积 1300 平方米，售价 3354 万元，单价 25800 元/平方米。

评估对象及比较案例位置如下图所示：



(三) 修正因素分析

1. 区域因素修正

本次评估所选择比较的区域因素有办公聚集度、商业繁华度、交通便捷程度、环境、配套设施等。可比案例与估价对象属相同地区，根据各因素条件制定比较因素修正系数表。

2. 个别因素修正

本次评估所选择比较的个别因素有面积及可利用程度、房地产现状、是否可分割、外装修条件、内装修条件、新旧程度、设备设施条件等。可比案例与估价对象根据各因素条件制定比较因素修正系数表。

3. 交易时间修正

本次评估基准日为 2018 年 10 月 31 日，三个案例交易日期均为 2018 年 10 月，与评估基准日相近，市场基本无变化，不需进行修正。

4. 交易情况修正

评估对象与比较案例交易情况均为正常。

(四) 估价测算过程

1. 建立比较因素条件说明表

根据估价对象状况和估价目的，从搜集的交易实例中选取三个与估价时点相近且成交价格为正常价格的类似房地产进行比较，建立比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

待估房地产及比较案例 比较因素		评估对象	交易案例 1	交易案例 2	交易案例 3	
审定价格/元·m ²		待估	28302	33486	25800	
位置		顺义区	顺义区	顺义区	顺义区	
房地产用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼	
交易日期		2018/10/31	2018/10/12	2018/10/10	2018/10/31	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
交易类型		正常	出售	出售	出售	
区域因素	交通	道路通达度	临顺平辅线、右堤路， 道路通达度较好	临顺平路、火寺路， 道路通达度较好	临机场东路、四纬路， 道路通达度较好	临天柱东路，道路通 达度一般
		轨道交通情况	临地铁 15 号线	临地铁 15 号线	临地铁机场线	临地铁 15 号线
		距公交车站距离	距公交站约 100 米	距公交站约 150 米	距公交站约 100 米	距公交站约 750 米
	公用设施完备度	较齐备	较齐备	较齐备	较齐备	
	基础设施状况	较完备	较完备	较完备	较完备	
	办公聚集度	较低	较低	较高	较低	
	商业繁华度	一般	一般	一般	较差	
	环境优劣度	临潮白河，环境较好	临花博会主题公园， 环境较好	临机场，环境一般	工业区，环境一般	
个别因素	面积及可利用程度	3757.91m ² ，大开间， 可利用程度较好	159m ² ，大开间，可利 用程度较好	218m ² ，大开间，可利 用程度较好	1300m ² ，大开间，可 利用程度较好	
	房地产现状	3-5 层已出租，租期 至 2022 年，6-7 层闲 置	闲置	闲置	闲置	
	是否可分割	可分割	可分割	可分割	可分割	
	外装修条件	石材、玻璃幕墙	石材	石材	面砖、石材	
	内装修条件	毛坯	毛坯	木地板、地毯、乳胶 漆、吊顶	毛坯	
新旧程度	建成于 2014 年	建成于 2016 年	建成于 2013 年	建成于 2015 年		

设施设备条件	电梯、消防、安防、 中央空调、车库等配 套设施齐备	电梯、消防、安防、 中央空调、车库等配 套设施齐备	电梯、消防、安防、 中央空调、车库等配 套设施齐备	电梯、消防、安防、 中央空调、车库等配 套设施齐备
--------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

2. 建立比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和比较案例情况的分析,把各比较案例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较,依照比较因素条件说明表,建立“比较因素条件指数表”和“因素比较修正系数表”,详细内容见下表:

比较因素条件指数表

待估房地产及比较案例 比较因素		交易案例 1	交易案例 2	交易案例 3	
审定价格/元·m ²		28302	33486	25800	
位置		100	100	100	
房地产用途		100	100	100	
交易日期		100	100	100	
交易情况		100	100	100	
交易类型		100	100	100	
区域因素	交通	道路通达度	100	100	97
		轨道交通情况	100	100	100
		距公交车站距离	99	100	97
	公用设施完备度		100	100	100
	基础设施状况		100	100	100
	办公聚集度		100	110	100
	商业繁华度		100	100	98
	环境优劣度		100	98	98
个别因素	面积及可利用程度		108	108	103
	房地产现状		100	100	100
	是否可分割		100	100	100
	外装修条件		100	100	100
	内装修条件		100	105	100
	新旧程度		104	98	102
	设施设备条件		100	100	100

因素比较修正系数表

待估房地产及比较案例 比较因素	交易案例 1	交易案例 2	交易案例 3
审定价格/元·m ²	28302	33486	25800
位置	1.00	1.00	1.00
房地产用途	1.00	1.00	1.00
审定日期	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00
交易类型	1.00	1.00	1.00

区域因素	交通	道路通达度	1.00	1.00	1.03
		轨道交通情况	1.00	1.00	1.00
		距公交车站距离	1.01	1.00	1.03
	公用设施完备度	1.00	1.00	1.00	
	基础设施状况	1.00	1.00	1.00	
	办公聚集度	1.00	0.91	1.00	
	商业繁华度	1.00	1.00	1.02	
	环境优劣度	1.00	1.02	1.02	
个别因素	面积及可利用程度	0.93	0.93	0.97	
	房地产现状	1.00	1.00	1.00	
	是否可分割	1.00	1.00	1.00	
	外装修条件	1.00	1.00	1.00	
	内装修条件	1.00	0.95	1.00	
	新旧程度	0.96	1.02	0.98	
	设施设备条件	1.00	1.00	1.00	
比准价格		25521	28010	27070	

修正后的价格分别为 25521 元/平方米、28010 元/平方米和 27070 元/平方米，结果相差不多，取三个修正后结果的算术平均数为最终修正结果，则：

$$\text{评估单价} = (25521 + 28010 + 27070) \div 3$$

$$= 26867 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{评估总价} = \text{评估单价} \times \text{建筑面积}$$

$$= 26867 \times 3757.91$$

$$= 100,963,767.97 \text{ 元。}$$

取整至百位为 100,963,800.00 元。

II. 收益法测算过程

(一) 确定年经营收入

评估人员对评估对象周边类似写字楼房地产租赁情况进行了调查了解，近期出租租金情况如下表所示：

物业名称	租金价格
绿地启航国际	2-2.5 元/m ² /天
泰达科技园	2-2.8 元/m ² /天
天竺万科中心	3 元/m ² /天
东港·鑫座	2 元/m ² /天
天博中心	2-2.6 元/m ² /天
宝能慧谷	2 元/m ² /天

宏远航城广场	2-2.3 元/m ² /天
金蝶软件园	1.6-2 元/m ² /天
空港科技大厦	2 元/m ² /天
MAX 空港企业园	2.5-3 元/m ² /天

周边类似写字楼租金价格水平基本为 2-2.5 元/m²/天，根据位置不同、规模不同、装修不同存在一定差异。

评估对象 3-5 层已出租，租期至 2022 年 10 月 31 日，租金价格为 2 元/m²/天，评估对象办公集聚度较低，出租面积大，内部为毛坯状态，评估人员认为其租金与市场价格吻合。

综上，本次评估年租金收入分为两部分计算，对于 6、7 层闲置部分，出租面积为 1464.50 平方米，出租率按 95% 计算，起始月租金 60 元/平方米，之后每 3 年租金上涨 10%。对于 3-5 层已出租部分，租期内按合同租金计算，租期外按市场租金计算，出租面积 2293.41 平方米，出租率按 95% 计算，每 3 年租金上涨 10%。出租年限根据土地使用证证载使用期限确定，至 2052 年 4 月 9 日。

则年出租经营收入如下：

日期		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	……	2052 年
已出租部分	平均租金(元/月·m ²)					……	173
	出租数量(m ²)	2293.41	2293.41	2293.41	2293.41	……	2293.41
	出租率					……	95%
	年总收入	291,229.33	1,747,376.00	1,773,587.00	1,799,798.00	……	4,523,063.20
闲置部分	平均租金(元/月·m ²)	60	60	60	66	……	173
	出租数量(m ²)	1464.5	1464.5	1464.5	1464.5	……	1464.5
	出租率	95%	95%	95%	95%	……	95%
	年总收入	166,953.00	1,001,718.00	1,001,718.00	1,101,889.80	……	2,888,286.90
年收入合计		458,182.33	2,749,094.00	2,775,305.00	2,901,687.80	……	7,411,350.10

(二) 计算年经营费用

年经营费用主要为管理费、房产税、土地使用税、维修费、增值税及附加以及其他费用。

管理费根据资产特点确定为 2%，以营业收入为基数计算。

评估采用租金为含税价，增值税按营业收入的 10% 计算，附加税率为 12%，以增值税额为基数计算。

房产税税率为 12%，以营业收入为基数计算。

土地使用税根据实际缴纳情况计算，缴纳标准为 1.5 元/平方米，计算基数为土地面积 1051.63 平方米。

维修费按固定资产投资的 2% 计算，根据北京市类似房产造价水平，确定估价对象合理造价为 4000 元/平方米，则固定资产投资合计为 15,031,640.00 元。

其他费用为 1.5%，以营业收入为基数计算。

年经营费用计算详见下表：

项目	计算基数	比例（费率）	2018 年	2019	2020 年	2021 年	……	2052 年
管理费	经营收入	2.00%	6,102.84	54,981.88	55,506.10	58,033.76	……	3,088.06
房产税	经营收入	12%	36,617.05	329,891.28	333,036.60	348,202.54	……	18,528.38
土地使用权	土地面积	1.5 元/m ²	788.72	1,577.45	1,577.45	1,577.45	……	394.36
维修费	固定资产投资	2%	50,105.47	300,632.80	300,632.80	300,632.80	……	
增值税	经营收入	10%	30,514.21	274,909.40	277,530.50	290,168.78	……	15,440.31
附加	增值税	12%	3,661.71	32,989.13	33,303.66	34,820.25	……	1,852.84
其他费用	经营收入	2.00%	4,577.13	41,236.41	41,629.58	43,525.32	……	2,316.05
年总费用合计			132,367.13	1,036,218.35	1,043,216.69	1,076,960.90	……	41,620.00

（三）房地产现值计算

房地产还原利率根据安全利率加风险调整值的方法计算确定，安全利率参考评估基准日的国债利率确定为 3.8%，结合北京市目前房地产市场行情和风险估计确定房地综合还原利率为 8%。

项目	2018 年	2019	2020 年	2021 年	……	2049 年
年总收入	458,182.33	2,749,094.00	2,775,305.00	2,901,687.80	……	7,411,350.10
年总费用	132,367.13	1,036,218.35	1,043,216.69	1,076,960.90	……	41,620.00
净现金流量	172,774.95	1,712,875.65	1,732,088.31	1,824,726.90	……	112,783.13
还原系数（折现率 8%）	0.99	0.91	0.85	0.78	……	0.08
基准日现值	171,047.20	1,558,716.84	1,472,275.06	1,423,286.98	……	9,022.65
现值和						27,303,527.97

现值取整至百位为 27,303,500.00 元。

III. 房地产价值的确定

本次采用市场比较法和收益法对评估对象市场价值进行了测算，其中市场比较法计算结果为 100,963,800.00 元，收益法计算结果为 27,303,500.00 元，两种方法计算结果差异较大，主要是由于北京市房地产市场严重的倒挂情况所致，评估人员认为市场比较法计算结果更真实反映了房地产的市场价值，因此本次评估采

用市场便叫法结果作为最终评估结果,即评估对象评估结果为 100,963,800.00 元。

第五部分 评估结论及分析

第一节 评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受北京市大龙房地产开发有限公司的委托，根据有关法律、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，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对北京市大龙房地产开发有限公司拟转让位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产的市场价值在 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

本次采用市场比较法和收益法两种方法进行评估，最终选用市场比较法结果作为最终评估结果，评估对象于评估基准日评估价值为 100,963,800.00 元，较账面价值 25,696,923.51 元增值 75,266,876.49 元，增值率 292.90%。

第二节 评估结论与账面价值比较变动情况及说明

评估对象建成于 2014 年，账面价值为成本价，评估价值为市场价值，价值内涵不同，造成本次评估增值。

（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

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概况

(一) 委托人暨被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京市大龙房地产开发有限公司

注册地址：北京市顺义区府前东街甲 2 号 416 室

法定代表人：范学朋

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：80000 万元

成立日期：2005 年 02 月 25 日

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；从事房地产经纪业务；出租自有产权的办公用房、商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 企业项目概况及历史沿革

北京市大龙房地产开发有限公司经北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会以《关于北京市顺义大龙城乡建设开发总公司进行主业资产改制的批复》（顺国资复[2005]5 号）批复，由北京市顺义大龙城乡建设开发总公司和北京大龙顺发建筑工程有限公司共同投资，于 2005 年 2 月 25 日成立，取得 1102221799152 号企业法人营业执照。

(二) 评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估评估委托合同的约定，本报告的其他报告使用者为北京市大龙

房地产开发有限公司的上级单位及法律规定的其他报告使用者。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一方，均为北京市大龙房地产开发有限公司。

二、关于评估目的的说明

北京市大龙房地产开发有限公司拟处置房地产，需要对所涉及其位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层房地产的资产价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估范围和评估对象的说明

（一）评估对象

评估对象为北京市大龙房地产开发有限公司位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产。

（二）评估范围

评估范围为北京市大龙房地产开发有限公司位于北京市顺义区裕龙花园三区 27 号楼三至七层的房地产，建筑面积 3757.91 平方米，房屋所有权证号为“X 京房权证顺字第 338539 号”，房地产用途为办公，账面原值 27,846,310.62 元，账面净值 25,696,923.51 元。

委托申报的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

为配合此次评估，被评估企业有关人员对企业截止 2018 年 10 月 31 日未经审计的相关资产进行了清查。

资产清查的组织：2018年11月6日，资产清查人员对相关资产进行逐项清查。

资产清查实施方案：根据统一安排，对评估范围内的资产清查、核实、盘点，对清查结果进行整理。

七、其它

无。

八、资料清单

1. 经济行为文件；
2. 企业法人营业执照复印件；
3. 《资产评估申报明细表》；
4. 房屋所有权证复印件；
5. 委托人及被评估单位承诺函。

（本页以下无正文）

(本页无正文，系企业《关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人及被评估单位：北京市大龙房地产开发有限公司



法定代表人或授权代表：



日期：2018年11月6日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年10月31日

共3页第1页
表1

被评估单位：北京市大龙房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	2,569.69	10,096.38	7,526.69	292.90
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	2,569.69	10,096.38	7,526.69	292.90
5	固定资产	-	-	-	
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	-	-	-	
10	资产总计	2,569.69	10,096.38	7,526.69	292.90
11	流动负债	-	-	-	
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	-	-	-	
14	净资产（所有者权益）	2,569.69	10,096.38	7,526.69	292.90

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日：2018年10月31日

表4-5-1
共3页，第3页

被评估单位(或者产权持有单位)：北京市大龙房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载权利人名称	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m ²)	备注	
										原值	净值	原值	成新率%	净值				
1	X京房权证顺字第338539号	北京市大龙房地产开发有限公司	裕龙三区27号楼3-7层	存货转入	钢混	2015-9-30	m2	3757.91	7,410.06	27,846,310.62	25,696,923.51	100,963,800.00		100,963,800.00	292.90	26,867		
合 计																		
减：投资性房地产减值准备																		
合 计																		
										27,846,310.62	25,696,923.51	100,963,800.00		100,963,800.00	292.90			
										27,846,310.62	25,696,923.51	100,963,800.00		100,963,800.00	292.90			

填表人：许小东

填表日期：2018年11月6日

评估人员：王新宇