

共一册 第一册

北京绵世投资集团股份有限公司
拟处置房地产价值项目

资产评估报告书

中和谊评报字[2016] 11086号

北京中和谊资产评估有限公司

报告日期：2016 年 6 月 27 日

地址：北京崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
邮编：100062 电话：010-67084076 传真：010-67084810

北京绵世投资集团股份有限公司 拟处置房地产价值项目

资产评估报告目录

声 明.....	1
摘 要.....	2
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定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、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、 特别事项说明.....	14
十二、 评估报告使用限制说明.....	14
十三、 评估报告日.....	16

附件

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单及被评估单位历史经营状况，所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

北京绵世投资集团股份有限公司

拟处置房地产价值项目

资产评估报告

摘 要

中和谊评报字[2016]11086号

北京中和谊资产评估有限公司接受北京绵世投资集团股份有限公司的委托，对北京绵世投资集团股份有限公司拟处置资产所涉及的房产进行了评估，为委托方提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象是北京绵世投资集团股份有限公司拥有的位于丰台区西三环南路丰益桥南甲1-4号房地产的市场价值，评估范围为北京绵世投资集团股份有限公司所有的位于丰台区西三环南路丰益桥南甲1-4号的房地产，具体评估范围以北京绵世投资集团股份有限公司提供的资产评估申报表为准。

评估基准日为2016年5月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对北京绵世投资集团股份有限公司所有的资产-房地产（位于丰台区西三环南路丰益桥南甲1-4）进行评估，并最后确定评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续使用前提下，截至评估基准日2016年5月31日，北京绵世投资集团股份有限公司纳入评估范围内的资产-房地产-丰台区西三环南路丰益桥南甲1-4账面值为1,589.84万元，评估值为7,030.77万元，增值额为5,440.93万元，增值率为342.23%。其中，固定资产-房屋建筑物账面值为1,589.84万元，评估值为250.26万元，增值额为-1,339.58万元，增值率为-84.26%；无形资产-土地使用权账面值为0，评估值为6,780.51万元，增值额为6,780.51万元。评估结论详细情况见评估明细表。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2017年5月30日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京绵世投资集团股份有限公司

拟处置房地产价值项目

资产评估报告正文

中和谊评报字[2016]11086号

北京绵世投资集团股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对北京绵世投资集团股份有限公司拟处置资产所涉及的房产在2016年5月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方与被评估单位为北京绵世投资集团股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为按照规定报送备案的相关监管机构。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和注册资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托方与被评估单位简介：

- 1.企业名称：北京绵世投资集团股份有限公司
- 2.公司注册地址：北京市丰台区海鹰路1号院6号楼5层
- 3.法定代表人：郑宽
- 4.注册资本：29809.5522万人民币
- 5.公司类型：其他股份有限公司（上市）
- 6.经营范围：投资及投资管理；房地产开发；物业管理；施工总承包；销售机械电子设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、百货、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口。
7. 企业历史沿革：

北京绵世投资集团股份有限公司(曾用名"北京燕化高新技术股份有限公司")系经北京市经济体制改革办公室批准，于1993年8月2日在北京市工商行政管理局注册成立的股份有限公司。公司于1996年在深圳证券交易所挂牌上市。股票代码000609。

（二）委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一单位。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方等。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

本次评估目的为北京绵世投资集团股份有限公司拟处置位于丰台区西三环南路丰益桥南甲 1-4 号的房地产，对涉及该经济行为的位于丰台区西三环南路丰益桥南甲 1-4 号的房地产的市场价值进行评估，为北京绵世投资集团股份有限公司提供价值参考依据。

相关经济行为已经收录于本评估报告的附件中。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象是北京绵世投资集团股份有限公司拥有的位于丰台区西三环南路丰益桥南甲 1-4 号房地产的市场价值，评估范围为北京绵世投资集团股份有限公司所有的位于丰台区西三环南路丰益桥南甲 1-4 号的房地产。

（1）房屋登记状况

房屋所有权人为北京绵世投资集团股份有限公司，所有权性质为集体。房屋坐落为丰台区西三环南路丰益桥南甲 1-4。根据《房屋所有权证》【丰集字第 00584 号】记载，房屋状况如下：

幢号	间数	建筑结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	10	混合	平房	244.9
2	91	混合	三	1921.5
3	2	混合	平房	48.4
4	1	混合	平房	15.8
合计	104			2230.6

根据委托方介绍，估价对象房产曾经进行了部分改扩建及装修等，房产现状已与《房屋所有权证》记载有所变化，具体状况如下（房产建筑面积为测量）：

幢号	建筑结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	钢结构	2	447.84
2	混合	3	2086.5

3	混合	平房	108
4	混合	平房	22.04
合计			2664.38

(2) 房屋权利状况

房屋所有权人为北京绵世投资集团股份有限公司，所有权性质为集体。根据委托方提供的资料，于估价基准日 2016 年 5 月 31 日，无他项权利限制。

委托方未能对估价对象房产办理国有土地使用证，根据北京绵世投资集团股份有限公司与北京市丰台区东管头农工商联合公司丰盛构件厂签订的房屋合作建设项目合同，该房产院落占土地面积为 2318 平方米。

根据北京丽泽开发建设有限公司出具的《关于对贵公司房产进行拆迁评估的函》：“因客观原因，贵公司未能对该处房产办理国有土地使用证。考虑到各种历史原因以及贵公司的实际情况，我公司同意对上述房地产拆迁时，将贵公司作为前述房产所属土地的权利人，就前述房屋及其土地使用权一并给与贵公司补偿。”

根据以上《合作建设项目合同》等资料，土地面积为 2318 平方米。如果今后取得国有土地使用证，应以证载面积为准。土地权利人为北京绵世投资集团股份有限公司。

本次评估设定土地所有权人为北京绵世投资集团股份有限公司，土地使用面积为 2318 平方米，用途为办公，土地状况为“七通一平”。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

根据评估目的，经委托方、资产占有方与评估机构共同商定，本项目评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一）法律法规依据

（1）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- ①《中华人民共和国土地管理法》；
 - ②《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - ③《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
 - ④《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 其他法律规定、政策文件等。

（2）地方政策、法规文件

①《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2014】26号）

②《北京市基准地价更新成果》

（二）评估准则依据

- ①《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- ②《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- ③《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2011〕230号）；
- ④《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- ⑤《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- ⑥《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- ⑦《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；

（三）权属依据

- ①《房屋所有权证》复印件
- ②委托估价对象情况说明

（四）取价依据

- ①《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
- ②《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）；
- ③《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；
- ④《中华人民共和国房产税暂行条例》；
- ⑤《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》【财税〔2016〕36号】；
- ⑥《北京市建设工程预算定额》；

⑦北京市《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013;

⑧评估基准日近期建设工程造价信息等。

(五) 其他参考资料

①北京绵世投资集团股份有限公司提供的资产清查申报明细表;

②北京绵世投资集团股份有限公司提供的房屋土地说明等资料;

③其他相关资料。

④受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地调查所获取的资料等。

七、 评估方法

根据《资产评估准则》，常用的房产评估方法有市场比较法、收益法、成本法等。在本次估价方法的选择过程中，根据待估房产现场勘查和有关资料的收集情况，按照估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估项目的评估目的，进行具体分析如下：

(1)、所选用评估方法的理由

评估人员根据委托方提供的评估资料，了解估价对象房产四至，交通状况，周边环境，房产现状等。然后进行了相关市场调查，收集有关基准地价文件、周边类似房产租金价格等评估相关资料。通过调查发现估价对象周边类似房产租金案例较多。可以采用收益法测算估价对象房产价值。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加估算估价对象的客观合理价值的方法。

计算过程

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

其中：V——房地产在估价时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

房地产未来某年的净收益和房地产的还原利率可能都是变化的，可以将上述公

式调整以后进行套用。在净收益的确定上，我们遵循基本公式：

净收益=年总收益-年总费用

1、确定年总收益

由于估价对象为收益型房产，评估人员对周边同类物业的客观收益状况进行调查，根据估价对象与周边同类物业进行比较，

首先确定估价对象租金水平、可收益建筑面积、出租率等，则年总收益如下：

年总收益=日租金水平×出租率×可出租部分建筑面积×365天

2、确定房地年总费用

①管理费：一般按房地年总收益的1~3%计算。

②维修费：按建筑物重置价的1~3%计算，本次评估按房屋重置价的2%计取。根据估价对象建筑物的实际情况测算估价对象重置价并测算出维修费。

③保险费：按房屋现值乘以保险费率，我国房屋的保险费在1.5~2%，本次评估按房屋现值的2%计取。

房屋现值=房屋重置价格-年折旧额×已使用年限

④税金：依据估价对象所在城镇房屋出租时应缴纳的有关税费文件、规定确定，一般有（按照《中华人民共和国房产税暂行条例》征收）房产税（按年租金的12%计），增值税及附加（包括增值税、城市维护建设税及教育费附加费），增值税（按照《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》【财税{2016}36号】：一般纳税人出租其2016年4月30日之前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额，城市维护建设税税率为7%，教育费附加及地方教育费附加税率为3%、2%，则：

房地产年总费用=管理费+维修费+保险费+税金

3、押金利息收益

押金利息收益按照三个月租金计取，利率按照一年期人民币存款利率计算：

4、确定房地产纯收益

房地产纯收益=房地产年总收益-房地产年总费用+押金利息收益

5、确定房地产市场价格

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

总价：

其中：V——房地产在估价时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

最终求得估价对象房地产总价。

根据委托方的要求，本次评估将房屋的价值与土地的价值进行了分割。对房屋建筑的价值采用成本法进行评估。

成本法：重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置价值，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置价值×综合成新率

1. 重置价值

重置价值由建安工程造价、前期费用、资金成本三部分组成。

(1) 建安工程造价

建安工程造价是由土建工程、装修工程、室内给排水、电气照明等专业工程所组成。同时，建筑安装工程造价中包括了建筑安装直接费、其它直接费、现场经费及施工企业承建所包括的各项取费、政策性取费、利润、税金等。建安工程造价的确定主要采用以下方法确定：

1) 预、结算调整法

对于工程预、结算资料完整的建(构)筑物采用预、结算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物预、结算中的工程量为基础对其不合理部分进行调整，以调整后的工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出建安工程造价。

2) 重编预算法

对于工程预、结算资料不完整的建(构)筑物重编预算法确定其建安工程造价，即以待估建(构)筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量，以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出建安工程造价。

3) 类比法

对建筑物建筑时间较长且，被评估单位不能提供被评房屋建筑物技术资料的建

筑物，采用单位造价类比法确定建安费。即选取结构类型相同、构造基本相符、装修标准基本一致的类似工程指标进行分析、测算，根据 2012 年北京市建设工程计价依据——预算定额的规定，结合市场材料价格对建筑物的影响程度，确定建筑物的重置建安工程造价。

（2）前期费用

前期费用由政府性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比向建设单位收取。如招标代理费、建设单位管理费等。建设单位管理性成本支出系建设单位必须支出的工程费用以外的成本费用。

前期费用汇总表

序号	项目名称	计算公式	费率(%)	取费依据
1	建设单位管理费	建安综合造价×费率	1.2	财建[2002]394 号
2	工程监理费	建安综合造价×费率	1.9	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670 号
3	工程勘察费	建安综合造价×费率	3.11	国家物价局建设部 2002 价字 10 号
4	招标代理费	建安综合造价×费率	0.2	按国家计委计价格[2002]1980 号
5	环境影响评价费	建安综合造价×费率	0.24	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125 号）
6	可行性研究费	建安综合造价×费率	0.06	计委计价格[1999]1283 号
7	合计		6.71	

（3）资金成本

资金成本为评估对象在正常建设工期内占用资金(包括前期费用、工程造价)的筹资成本，即利息。根据合理的建设工期，按照评估基准日的银行同期贷款利率，计算资金成本。

（4）重置价值计算公式

重置价值=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

2. 成新率的确定

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

本次评估对建构筑物主要采用年限法和现场勘察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法依据建构筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \cdot 100\%$$

②现场勘察法

现场勘察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察法成新率} \times 60\%$$

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- A、对于能够基本正常、安全使用的建构筑物，其成新率一般不应低于30%；
- B、如果现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；
- C、对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

3、评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

土地评估值为房地产的评估值扣除房屋评估价值后确定。

八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司自2016年6月8日至2016年6月20日实施本次评估工作，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1. 听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现

状。

2. 查阅收集委估资产的产权证明文件。
3. 根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。
4. 对企业提供的权属资料进行查验。

（三）核实结论

1. 资产核实结论：

资产评估人员对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，评估申报明细表与实际情况吻合。

九、 评估假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

9、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的而没有进行验证。本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证；

10、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方之间充分揭示的前提下做出的。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

（一）资产基础法评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后,在持续使用前提下,截至评估基准日 2016 年 5 月 31 日,北京绵世投资集团股份有限公司纳入评估范围内的位于丰台区西三环南路丰益桥南甲 1-号 4 房地产账面值为 1,589.84 万元,评估值为 7,030.77 万元,增值额为 5,440.93 万元,增值率为 342.23%。其中,固定资产-房屋建筑物账面值为 1,589.84 万元,评估值为 250.26 万元,增值额为-1,339.58 万元,增值率为 -84.26%;无形资产-土地使用权账面值为 0,评估值为 6,780.51 万元,增值额为 6,780.51 万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

（一）其他特殊说明事项

1. 本报告评估结果是在满足地价定义所设定条件下的房地产市场价格,若估价对象利用方式、评估基准日、土地使用年限、土地面积等因素发生变化,该评估价格应作相应调整。

2. 本评估报告仅限于本评估目的使用。

（二）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有者提供的数据、报表及有关资料,委托方及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有者提供,委托方及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

（1）当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

（3）对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时

应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 房屋所有权人为北京绵世投资集团股份有限公司，所有权性质为集体。房屋坐落为丰台区西三环南路丰益桥南甲 1-4。根据《房屋所有权证》【丰集字第 00584 号】记载，房屋状况如下：

幢号	间数	建筑结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	10	混合	平房	244.9
2	91	混合	三	1921.5
3	2	混合	平房	48.4
4	1	混合	平房	15.8
合计	104			2230.6

根据委托方介绍，估价对象房产曾经进行了部分改扩建及装修等，房产现状已与《房屋所有权证》记载有所变化，具体状况如下（房产建筑面积为测量）：

幢号	建筑结构	层数	建筑面积（m ² ）
1	钢结构	2	447.84
2	混合	3	2086.5
3	混合	平房	108
4	混合	平房	22.04
合计			2664.38

本次评估时按照房屋建筑证载面积为准，未考虑改扩建增加的面积对估值的影响。

委托方未能对估价对象房产办理国有土地使用证，根据北京绵世投资集团股份有限公司与北京市丰台区东管头农工商联合公司丰盛构件厂签订的房屋合作建设项目合同，该房产院落占土地面积为 2318 平方米。

根据北京丽泽开发建设有限公司出具的《关于对贵公司房产进行拆迁评估的函》：“因客观原因，贵公司未能对该处房产办理国有土地使用证。考虑到各种历史原因以及贵公司的实际情况，我公司同意对上述房地产拆迁时，将贵公司作为前述房产所属土地的权利人，就前述房屋及其土地使用权一并给与贵公司补偿。”

根据以上《合作建设项目合同》等资料，土地面积为 2318 平方米。如果今后取得国有土地使用证，应以证载面积为准。土地权利人为北京绵世投资集团股份有限公司。

（三）重大期后事项

截止出报告日期本次评估未发现重大期后事项，委估房地产无他项权利限制。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 5 月 31 日起计算，至 2017 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告报告日为 2016 年 6 月 27 日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人： 刘俊永

中国注册资产评估师： 马彦芬

中国注册资产评估师： 田平雪

北京中和谊资产评估有限公司

二〇一六年六月二十七日