

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司拟处置房产  
事宜涉及的其位于西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元

501、502、508、509 房房地产市场价值评估项目

## 资产评估报告

中铭评报字[2017]第 16124 号

（共一册 第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一七年十二月二十九日

## 本册目录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	8
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	8
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	20
十二、评估报告使用限制说明 .....	21
十三、评估报告日 .....	22
评估报告附件 .....	23



## 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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司拟处置房产  
事宜涉及的其位于西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元  
501、502、508、509 房房地产市场价值评估项目  
**资产评估报告摘要**

中铭评报字[2017]第 16124 号

**丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司：**

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司（以下简称“丰利财富公司”）所持有的位于北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元 501 房建筑面积为 125.44 平方米、502 房建筑面积为 211.49 平方米、508 房建筑面积为 169.88 平方米、509 房建筑面积为 125.44 平方米的办公房地产在 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2017 年 12 月 25 日丰利财富公司《丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司股东会决议（二）》对位于北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元 501 房建筑面积为 125.44 平方米、502 房建筑面积为 211.49 平方米、508 房建筑面积为 169.88 平方米、509 房建筑面积为 125.44 平方米的办公房地产进行评估。

二、评估目的：确定丰利财富公司所持有的北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元 501 房建筑面积为 125.44 平方米、502 房建筑面积为 211.49 平方米、508 房建筑面积为 169.88 平方米、509 房建筑面积为 125.44 平方米的办公房地产于评估基准日的市场价值，为丰利财富公司拟处置资产事宜提供价值参考依据。

三、评估对象：丰利财富公司持有的位于北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元 501 房建筑面积为 125.44 平方米、502 房建筑面积为 211.49 平方米、508 房建筑面积为 169.88 平方米、509 房建筑面积为 125.44 平方米的办公房地产于评估基准日的市场价值。

四、评估范围：丰利财富公司持有的北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单



元501房建筑面积为125.44平方米、502房建筑面积为211.49平方米、508房建筑面积为169.88平方米、509房建筑面积为125.44平方米的办公房地产于评估基准日的市场价值办公房地产，账面原值为26,985,999.97元，账面净值为24742788.79元。已办理《不动产权证书》证号分别为京（2016）西城区不动产权第0013222号、京（2016）西城区不动产权第0013221号、京（2016）西城区不动产权第0013223号、京（2016）西城区不动产权第0013224号。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2017年11月30日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法、收益法。

八、评估结论：我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

经综合分析，于评估基准日2017年11月30日，取市场法测算结果作为委估房地产的市场价值，评估价值为3,937.97万元。

### 资产评估结果表

产权持有单位：丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
固定资产-房屋建筑物	2,474.28	3,937.97	1,463.69	59.16	
<b>合计</b>	<b>2,474.28</b>	<b>3,937.97</b>	<b>1,463.69</b>	<b>59.16</b>	

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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市场价值，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为对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至2018年11月29日止的有效期以内，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）引用其他机构出具报告结论的情况  
无。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

评估对象房地产已办理《不动产权证书》房产证号京（2016）西城区不动产权第0013221号，证载建筑面积为211.49平方米，证载所有权人为丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司，证载用途为办公，目前不动产权证书已经丢失，尚未补办完毕，评估人员未能按程序核实到不动产权证书原件，评估人员提供该房地产购房合同，委托方承诺提供的该房地产归其所有，并对此承担相应的法律责任。

（六）评估程序受到限制的情形

本次评估中，评估专业人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定被评估单位简称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。

（七）评估资料不完整的情形

根据核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位简称的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据丰利财富公司的承诺，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。

（十一）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十二）审计披露事项对评估值的影响

无。

（十三）评估过程中采用其他上市公司的有关财务报告和股票交易数据的情况

无。

（十四）重要的利用专家工作情况

无。

（十五）其他需要说明的重要事项

无。

十、报告使用有效期：评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2017年11月30日起至2018年11月29日的期限内有效。如果资产状况、交易日期与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人简称应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2017年12月29日，为评估结论形成的日期。

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。

丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司拟处置资产事宜  
涉及的其位于北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元  
501、502、508、509 房地产市场价值评估项目  
**资产评估报告正文**

中铭评报字[2017]第 16124 号

丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对丰利财富公司拟处置资产事宜涉及的位于北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元 501 房建筑面积为 125.44 平方米、502 房建筑面积为 211.49 平方米、508 房建筑面积为 169.88 平方米、509 房建筑面积为 125.44 平方米的办公房地产在 2017 年 11 月 30 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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况**

本评估项目委托方暨产权持有单位均为丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

**（一）委托方暨产权持有单位**

**1. 注册登记情况**

名称：丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司

注册号：91110102684394556C

住所：北京市西城区西直门外大街 18 号楼 4 层 6 单元 508

法定代表人：毛凤丽

注册资本：15000 万元

实收资本：15000 万元

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营范围：投资管理；资产管理；企业管理；企业管理咨询；企业策划；项目

投资；投资咨询；经济信息咨询；财务顾问。（“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；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. 公司简介

丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司（简称丰利资本）是经中国证监会登记备案的私募投资基金管理人，是中国第一批登记备案并开展私募证券投资、股权投资等私募基金业务的金融机构。

丰利资本于2008年成立，总部位于北京，擅长国际、国内资本市场运营，核心成员汇聚海内外资深注册会计师（CPA）、注册金融分析师（CFA）、注册金融理财分析师、注册律师及注册并购交易师。

丰利资本以并购重组、承销管理以及全球宏观策略为核心优势，聚焦于广大资产管理、资产配置、受托资产管理、高净值资产管理、家族信托等高端财富管理服务，已展现多层次、多渠道、多品种、多市场的财富管理能力。

丰利资本目前全资拥有丰利（天津）基金管理有限公司，参股中经丰利（北京）资本管理有限公司，并通过子公司天津创新投资有限公司间接控股深圳证券交易所创业板上市公司科融环境（代码300153）。

丰利资本的公司标志是 FORTUNE；公司精神是携手丰利、共创财富(Your Wealth, Our Promise)；公司经营理念是多元投资交给丰利，优雅生活还给自己；公司的经营宗旨是以市场为导向，以优质的产品与个性化的服务满足客户需求，打造行业领先品牌，成为值得客户信赖的企业；采取优质的技术和科学的管理方法，为用户提供优质服务，使公司获得良好的经济效益；为客户创造价值，为股东创造利益，关注员工成长，改善员工福利，承担社会责任，成为让社会尊敬的企业。

### （二）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为同一公司。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本评估报告仅供委托方、产权持有单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

确定丰利财富公司所持有的位于北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元 501 房建筑面积为 125.44 平方米、502 房建筑面积为 211.49 平方米、508 房建筑面积为 169.88 平方米、509 房建筑面积为 125.44 平方米的办公房地产于评估基准日的市场价值，为丰利财富公司拟处置资产事宜提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

1. 评估对象：丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元 501 房建筑面积为 125.44 平方米、502 房建筑面积为 211.49 平方米、508 房建筑面积为 169.88 平方米、509 房建筑面积为 125.44 平方米的办公房地产于评估基准日的市场价值。

2. 评估范围：丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司位于北京市西城区西直门外大街 18 号 4 层 6 单元京（2016）西城区不动产权第 0013222 号，证载建筑面积为 125.44 平方米；502 房证号为京（2016）西城区不动产权第 0013221 号，证载建筑面积为 211.49 平方米；508 房证号为京（2016）西城区不动产权第 0013223 号，证载建筑面积为 169.88 平方米；509 房证号为京（2016）西城区不动产权第 0013224 号，证载建筑面积为 125.44 平方米，证载所有权人为丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司，证载用途为办公，评估对象位于地上为 18 层的钢筋混凝土结构办公楼的第 4 层，建筑物-1 层停车场，建成于 2011 年 12 月。

### （二）房地产概况

#### 1. 法律状况

评估对象于 2016 年 2 月办理不动产权登记，办理《不动产权证》501 房证号京（2016）西城区不动产权第 0013222 号，证载建筑面积为 125.44 平方米；502 房证号为京（2016）西城区不动产权第 0013221 号，证载建筑面积为 211.49 平方米；508 房证号为京（2016）西城区不动产权第 0013223 号，证载建筑面积为 169.88 平方米；509 房证号为京（2016）西城区不动产权第 0013224 号，证载建筑面积为 125.44 平方米。根据当地国土资源局提供的登记档案查询信息，金贸大厦开发项目办理有土地使用证，且土地使用权已经分割，证载权利人为丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为办公、商业、地下车库，土地使用权终止日期至 2054 年 3 月。

## 2. 实物状况

评估对象房地产位于北京市西城区西直门外大街18号4层6单元501、502、508、509房，所在建筑物为地上18层，地下4层，为钢筋混凝土结构，建成于2011年12月。金贸大厦基础配套设施齐全，划分为A、B、C1、C2、D共5幢，安装垂直电梯，整体建筑排列形式长方形，小区整体房屋建筑物为连体建设，北面紧邻西直门外大街，为开放式建筑，金贸大厦第1层均为朝外部街道的商铺。基本无绿化。

评估对象所办理的《不动产权证》登记用途为办公，根据当地国土资源局提供的登记档案查询信息，金贸大厦C2座所在土地用途为办公、商业、地下车库。经实地勘察，金贸大厦的建筑结构、设计、格局和空间布置与普通写字楼相似，小区实际是作为商业、办公用房使用。除第1层为大厅和商铺外，2层及以上楼层均为办公。

评估对象房屋建筑物入户为塑钢门，室内为木门和塑钢门，大厅、财务室、接待厅、会议室、茶水间等均铺设大理石地砖，办公区域为地毯，内墙面为乳胶漆及大理石，墙上安装真丝手绘画，顶面为纸面石膏板吊顶，会议室和大厅有吊顶造型。安装推拉铝合金玻璃窗；照明、给排水等设施齐全。建筑整体工程质量较好，评估对象日常维护管理状况较好，处于正常使用状态。

## 3. 经济性状况

评估对象所在的金贸大厦雄踞西直门桥西南，南眺金融街、政务区，北望中关村，北临城市主干道西直门外大街、南临北礼士路西四条、西临桃柳园西巷。六大商圈交汇地商业繁华度较高，北京三大城市交通枢纽之一，区域内路网纵横交错、四通八达。地铁2号线、13号线、4号线、S2轨道交通极具于此。周边住宅小区及商务办公楼较多，商业氛围浓郁，人气旺盛，超市、餐饮、娱乐、酒店、休闲广场、银行网点等一应俱全，距北京动物园仅1000米，各项基础配套设施完善，功能保障率较高，生活十分便利。所在区域建筑布置紧凑，但市政管理到位，市容整洁，沿街绿化较好，人文环境较好，周边幼儿园、小学、中学、大学、医院、银行、运动馆、影剧院、行政单位等公共服务机构齐全。距离北京展览馆200米左右；距离北京北站约1.3公里；距离北京首都国际机场约29.2公里；距离地铁2号线西直门地铁站D口约500米；距离北京火车站约11.7公里；距离北京南苑机场约26.1公里；距离北京南站约14.8公里；距离北京西站约7.2公里；地理位置较好。目前评估对象为自用。

### （三）委托方申报的无形资产情况



无。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由

根据评估对象具体状况并结合评估目的应采用市场价值类型，采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能充分反映委估资产所在地房地产市场发展状况和发展前景，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估基准日为2017年11月30日。

（二）评估基准日的确定，是委托方根据以下具体情况协商择定的。

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

（一）行为依据

1. 丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司《丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司股东会决议（二）》。

2. 我公司与委托方签署的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；

2. 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
7. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号令（2005年8月25日）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
11. 其他有关法律法规。

### （三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2017]30号）；
3. 《资产评估准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2017]31号）；
5. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2017]32号）；
7. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）；
9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2017]48号；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
13. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；
14. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）。

### （四）权属依据

1. 《不动产权证书》证号京（2016）西城区不动产权第0013222号、京（2016）西城区不动产权第0013221号、京（2016）西城区不动产权第0013223号、京（2016）西城区不动产权第0013224号；
2. 其他权属证明文件等。

#### （五）取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》；
2. 《关于印发固定资产投资项 目概算编制若干规定的通知》；
3. 当地房地产市场行情；
4. 《全国资产评估价格信息》；
5. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 北京市房地产市场价格信息。

#### （六）其他参考依据

1. 委托方提供的《资产评估申报明细表》；
2. 委托方撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托方承诺函；
4. 委托方提供的相关建筑物的平面图纸资料；
5. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
6. 产权持有单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》、参照《房地产估价规范》，通常评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。房地产估价应按照《资产评估准则—不动产》、参照《房地产估价规范》，根据当地房地产交易日期、估价目的及估价对象特点等选取适宜的评估方法。我们在本次估价中选择确定评估方法时，主要从以下方面予以考虑：

市场法是将委估房地产与交易日期较为接近评估基准日的类似房地产进行比较，根据比较情况对类似房地产交易价格修正并估算委估房地产价值的方法，区域内可比性房地产交易实例较多，适宜采用市场法进行评估；

收益法是从租金收益的角度进行折现分析测算评估对象的房地产市场价格，评估对象为办公用房，区域内办公楼用房较多，办公楼租赁活跃实例较多，适宜采用收益法；

评估对象为办公用房，北京市办公楼房地产市场发展状况较好，建设成本累加难以体现评估对象市场价格，因此不适合采用成本法；

评估对象已经建设完毕，建筑质量较好处于正常使用状态，且管理维护状况较好，因此不适宜选用假设开发法评估。根据委估资产的具体情况，本次采用市场法、收益法进行评估。具体方法如下：

市场法是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。将委估房地产与在同一市场中、具有相同使用价值、区域环境相似的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照房地产的交易情况、交易日期、不动产状况差异（其中不动产状况修正将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区域因素修正、权益状况修正和个别因素修正），修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。

市场法的计算公式为：

被评估价值=可比实例价格×交易情况修正×系数交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况修正系数

具体程序如下：

#### （一）选取交易实例

在委估房产所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估房地产相类似的房地产交易实例。实例选取的标准是：1. 参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易房产；2. 参照物与委估房地产属同一交易类型，且用地性质相同；3. 参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；4. 参照物为近期（一年内）发生交易的交易案例；5. 参照物的个别因素与委估房地产基本相同，可作比较。

#### （二）交易情况修正

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。并剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

#### （三）交易日期修正

进行交易日期调整时，应消除成交日期的交易日期与价值时点的交易日期不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来

源应真实可靠。

#### （四）区域因素修正

进行区域因素调整时，应将可比实例在自身区域因素下的价格调整为在评估对象区域因素下的价格，且调整的内容应包括商业繁华程度、交通条件、外部配套基础设施和公共设施、周围环境等。

#### （五）个别因素的修正

进行个别因素调整时，应将可比实例在自身个别因素下的价格调整为在评估对象个别因素下的价格。土地个别因素调整的内容应包括土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等；建筑物个别因素调整的内容应包括建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、通风采光及景观度、新旧程度等。

#### （六）权益状况的修正

进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在评估对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括规划条件、土地使用期限、他项权利设立情况、租赁或占用情况、土地性质等。

#### （七）确定委估房地产价格

可比实例修正价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况修正系数

对可比实例的修正价格进行算术平均，计算得出委估资产的评估单价。

以委估资产的面积乘以评估单价计算评估值。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为某一规定时点价值从而得到评估对象价格或价值的方法。收益法的基本公式如下：

$$V = \frac{a}{r-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：a：房地产的未来净运营收益，通常简称净收益；

r：房地产的资本化率；

n：房地产的收益期限；

g：房地产的净收益年上涨率。

具体程序如下：

#### （一）确定收益期或持有期

收益期是指预计在正常市场和运营状况下评估对象未来可获取净收益的时间，收益期一般根据建设用地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命进行估计。建设用地使用权剩余期限是自评估基准日起至建设用地使用权使用期限结束时止的时间。建筑物剩余经济寿命是指自评估基准日起至建筑物经济寿命结束时止的时间，其受到建筑物施工、使用、维护、更新改造和周围环境等因素的影响。

#### （二）确定净收益

根据评估对象的物业实际情况，在对周边同类型房地产租赁实例进行调查和对比分析的基础上，考虑空置率、租金损失以及各种其他收入等情况以确定有效毛收入，将委估房地产的有效毛收入减去管理费、修缮费、保险费及税金等维持房地产正常使用或营业所必要支出的运营费用，所得结果作为评估对象净收益。

#### （三）确定房地产资本化率

资本化率是用于将房地产未来收益转换为评估基准日价值的一种折现率，可以通过采用以同一时期相对风险较小的国债利率或银行存款利率作为安全利率再加上风险调整值的累加法求取，也可通过市场提取法，利用与评估对象具有相同或相似收益特征的可比实例的价格、净收益、收益期等数据通过计算求取资本化率。

#### （四）确定委估房地产价格

将所获取的收益期、净收益、资本化率等各项数据代入收益法基本公式，计算得出委估资产的评估单价，计算时还要根据当地及周边房地产交易日期考虑评估对象房地产未来的净收益水平发生变化的情况。

### 八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于2017年12月24日开始，至2017年12月29日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

#### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

#### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评

估人员通过现场勘察的方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于房地产市场不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 1. 资产持续使用假设

资产持续使用假设假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公

开买卖为基础。

## （二）特殊假设

1. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论及分析

### （一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

经综合分析，于评估基准日2017年11月30日，取市场法测算结果作为委估房地产的市场价值，评估价值为3,937.97万元。

### 资产评估结果表

产权持有单位：丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
固定资产-房屋建筑物	2,474.28	3,937.97	1,463.69	59.16	
<b>合计</b>	<b>2,474.28</b>	<b>3,937.97</b>	<b>1,463.69</b>	<b>59.16</b>	

评估结论详细情况详见评估明细表。

### （二）增减值分析

评估对象房地产所在小区位于北京市西直门外大街，建成于2011年，工程质量较好，日常物业的管理维护状况较好，各项配套设施齐全。周边区域规划建设较好，市容整洁，商业繁华程度、人口密度、各项配套服务设施完备程度均较高，路网等级高密度大，对内对外交通便捷，办公较为便利，随着社会

经济的发展，办公环境仍在持续改善。评估对象从建成至评估基准日期间房地产市场的整体快速发展，也推动评估对象房地产价值有一个较大的涨幅。

### 十一、特别事项说明

（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市场价值，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为评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至2018年11月29日止的有效期限内，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）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

评估对象房地产已办理《不动产权证书》房产证号京（2016）西城区不动产权第0013221号，证载建筑面积为211.49平方米，证载所有权人为丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司，证载用途为办公，目前不动产权证书已经丢失，尚未补办完毕，评估人员未能按程序核实到不动产权证书原件，评估人员提供该房地产购房合同，委托方承诺提供的该房地产归其所有，并对此承担相应的法律责任。

（六）评估程序受到限制的情形

本次评估中，评估专业人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定被评估单位简称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。

（七）评估资料不完整的情形

根据核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位简称的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据丰利财富公司的承诺，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。

（十一）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十二）审计披露事项对评估值的影响

无。

（十三）评估过程中采用其他上市公司的有关财务报告和股票交易数据的情况

无。

（十四）重要的利用专家工作情况

无。

（十五）其他需要说明的重要事项

无。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（三）本评估结论是在以2017年11月30日为评估基准日时，对评估对象资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（四）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2017年12月29日起至2018年12月28日的期限内有效。如果资产状况、交易日期与评估基准日相关状况

相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2017 年 12 月 29 日。

**资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司**

**资产评估师：**

**资产评估师：**

## 评估报告附件

- 附件一：《丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司股东会决议（二）》
- 附件二：委托方、产权持有单位《法人营业执照》复印件；
- 附件三：《不动产权证》复印件；
- 附件四：委托方及产权持有单位承诺函；
- 附件五：评估对象位置示意图及照片复印件；
- 附件六：《评估明细表》；
- 附件七：签字资产评估师的承诺函；
- 附件八：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件九：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件十：签字资产评估师资格证书复印件；
- 附件十一：参加本评估项目的人员名单。

## 资产评估师承诺函

丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟处置资产事宜涉及的位于北京市西城区西直门外大街18号4层6单元501房建筑面积为125.44平方米、502房建筑面积为211.49平方米、508房建筑面积为169.88平方米、509房建筑面积为125.44平方米的办公房地产以2017年11月30日为基准日进行了评估，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：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年十二月二十九日

## 丰利财富（北京）国际资本管理股份有限公司拟处置房产事宜

涉及的其位于西城区西直门外大街18号4层6单元

501、502、508、509房房地产市场价值评估项目

### 参加评估人员名单

冯光灿	资产评估师
曹辉	资产评估师
林义	注册房地产评估师和土地估价师
张珉铭	注册房地产估价师



**单位：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司**

**地址：北京市西城区阜外大街1号东座18层南区**

**邮编：100037                      邮箱：zmgjcpv@163.com**

**电话：010-88337301              010-88337302**

**传真：010-88337312    网址：www.zmgjcpv.com.cn**