

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目涉及的
中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路
188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值
资产评估报告

京信评报字（2019）第 418 号

（共二册，第一册）

（第一、二册合并装订）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年九月二十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1142020031201900378

资产评估报告名称： 中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目涉及的中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路188号二区8号楼1-12层房地产及附属车位的市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 京信评报字（2019）第418号

资产评估机构名称： 中京民信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 庄华(资产评估师)、王学国(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

总 目 录

第一册 资产评估报告

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	5
一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、评估价值类型及定义	7
五、评估基准日	8
第二章 评估依据	8
一、经济行为依据	8
二、法律法规依据	8
三、评估准则依据	9
四、资产权属依据	10
五、取价依据	10
六、其他依据及参考资料	10
第三章 评估方法	10
第四章 评估程序实施过程和情况	11
一、进行前期调查	11
二、编制评估计划	11
三、进行现场调查	11
四、收集整理评估资料	12
五、展开评定估算	12
六、形成评估结论	12
七、编制出具评估报告	13
第五章 评估假设	13
一、本次评估采用的假设	13
二、评估假设对评估结论的影响	14
第六章 评估结论	14
第七章 特别事项说明	14
第八章 资产评估报告的使用限制说明	15
第九章 评估报告日及其他	16
资产评估报告附件:	18

第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明

说明二、评估对象与评估范围说明

说明三、资产核实情况总体说明

说明四、评估技术说明

说明五、评估结论与分析说明

附 件、企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》

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、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(以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,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暨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;委托人暨产权持有单位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、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。

中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目涉及的 中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值

京信评报字（2019）第 418 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中成进出口股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目涉及的中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值。本次评估范围为中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对中成进出口股份有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值于评估基准日 2019 年 8 月 30 日的评估结论如下：

评估结果汇总表

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	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64
3 固定资产	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64
4 资产总计	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑相关资产后续可能发生的经济行为需承担的费用和税项；未考虑资产的诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、对于委托人在委托业务时和评估过程中未作特殊说明的事项，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员对此不承担相关责任。

三、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

四、本次评估价值为含增值税市场价值。

五、本次评估价值为房屋建筑物房地合一价值，包含了房屋分摊的土地使用权的价值。

六、截至评估基准日，丰台办公楼现状出租。根据委托人与中海恒达（北京）投资管理有限公司签订的房屋租赁合同，承租方为中海恒达（北京）投资管理有限公司，承租建筑面积为 5600 平方米，并免费提供 7 个地下车位及 3 个地上车位供承租方使用，租赁期限自 2019 年 8 月 18 日起，至 2025 年 8 月 17 日止；双方确认，出租方自用建筑面积按 392.69 平方米计算。

七、委估附属车位所有权人为北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司，根据出卖人（即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司）与买受人（即中成进出口股份有限公司）签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同：出卖人提供附属车位共计 60 个，其中 30 个地上停车位、30 个地下停车位，地上地下车位

使用年限截止到 2053 年 7 月 26 日。由于车位为承租取得，本次评估，车位的价值内涵为车位在现状使用条件下，从评估基准日（即 2019 年 8 月 30 日）截至到土地使用权到期（即 2053 年 7 月 26 日）剩余使用年限车位的使用权价值。

八、由于近期附属车位所在区域成交案例较少，本次评估无法取得类似车位的成交案例，且市场上没有在售的车位，所以不宜采用市场比较法；而总部基地车位的租金价格易于取得，故本次评估车位采用收益法进行测算。

九、本次评估中，我们查看了委估房屋建筑物的外部状况，在情况允许下实施了现场勘察鉴定，但未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况以委托人介绍和评估人员经验判断为依据。

摘要仅用于上述评估目的，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，评估结论的使用有效期一年，即自二〇一九年八月三十日起至二〇二〇年八月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目涉及的 中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值

京信评报字（2019）第 418 号

中成进出口股份有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中成进出口股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目涉及的中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：中成进出口股份有限公司

住所：北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼

法定代表人：刘艳

注册资本：29598 万人民币

成立日期：1999 年 03 月 01 日

营业期限：1999 年 03 月 01 日至长期

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：向境外派遣各类劳务人员（不含港澳台地区）；销售食品、医疗器械；对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；进出口业务；承担我国对外经济技术援助项目和对外提供一般物资援助项目，承包各类境外工程和境内外资工程；提供经济、贸易、技术、信息的咨询和交流服务；成套设备和技术系统集成及相关技术服务；仓储；房屋租赁；销售化妆品、洗漱卫生用品、日用品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品及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。）

（二）委托人暨产权持有单位

（三）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产。为此，中成进出口股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值进行评估，为中成进出口股份有限公司提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）本次评估对象为中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值。

（二）本次评估范围为中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位。截至评估基准日，资产账面原值 54,571,827.68 元，账面净值 32,297,172.08 元。

（三）委托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。

（四）主要资产状况

委估房屋建筑物（即丰台办公楼）位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层，物业名称为总部基地，为产权持有单位购买取得。截至评估基准日，丰台办公楼已取得《房屋所有权证》，编号为：京房权证市丰股字第 3920002 号；房屋所有权人为中成进出口股份有限公司，建筑面积为 5992.69 平方米，房屋建成于 2004 年，钢混结构，房屋用途为工业。

截至评估基准日，丰台办公楼已取得《国有土地使用权证》，编号为：京市丰股国用（2007 出）第 6010505 号，根据证载，土地使用权人为中成进出口股份有限公司，土地用途为工业用途，使用权类型为出让，土地使用权面积为 2361.47 平方米，土地终止日期为 2053 年 7 月 26 日。

丰台办公楼为钢混结构，总层数地上 12 层，地下 1 层，所在楼层 1 至 12 层。办公楼建筑平面呈矩形，层高 3 米，檐高 36 米，钢混结构。建筑装饰特征：外墙为玻璃幕墙，部分涂料；屋顶全部铺贴瓷砖；大堂内部为大理石地面，瓷砖墙面，夹板造型吊顶，

装饰吊灯；公共区域和办公室地面铺贴防滑地砖、部分木质地板及地毯地面，内墙乳胶漆墙面、墙纸、部分铺贴瓷砖；天花吊顶全部夹板造型吊顶；塑钢玻璃窗、房间门为实木胶合板门、胶合板封门、防火门、木质结构旋转门等；大楼安全通道楼梯制作采用木质扶手金属栏杆，大堂 1-2 层楼梯为不锈钢扶手和钢化玻璃挡板；大楼内卫生间内部墙地面铺贴墙瓷砖，普通洁具设施；进户大门为落地钢化玻璃门。大楼附属设施包括电梯、给排水、低压配电（全部水电暗敷）、消防设施、有限电视、电话、宽带线及新风系统。经现场查勘房屋结构、装修等各部分使用正常，设施设备维护状态较好。

根据出卖人（即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司）与买受人（即中成进出口股份有限公司）签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同：出卖人提供附属车位共计 60 个，其中 30 个地上停车位、30 个地下停车位，地上地下车位使用年限截止到 2053 年 7 月 26 日。由于车位为承租取得，本次评估，车位的价值内涵为车位在现状使用条件下，从评估基准日（即 2019 年 8 月 30 日）截至到土地使用权到期（即 2053 年 7 月 26 日）剩余使用年限车位的使用权价值。附属地上停车位为园区内 30 个地面停车位；30 个地下停车位位于丰台办公楼地下一层，环氧地坪漆地面，涂料墙面，毛坯顶棚。

截至评估基准日，丰台办公楼现状出租，承租方为中海恒达（北京）投资管理有限公司，承租建筑面积为 5600 平方米，并免费提供 7 个地下车位及 3 个地上车位供承租方使用，租赁期限自 2019 年 8 月 18 日起，至 2025 年 8 月 17 日止；双方确认，出租方自用建筑面积按 392.69 平方米计算。

截至评估基准日，委估资产未设定抵押权、担保权等他项权利。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

由于车位为承租取得，本次评估，车位的价值内涵为车位在现状使用条件下，从评估基准日（即 2019 年 8 月 30 日）截至到土地使用权到期（即 2053 年 7 月 26 日）剩余使用年限车位的使用权价值。

五、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日为 2019 年 8 月 30 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。
- (三) 评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

中成进出口股份有限公司第七届董事会第十八次会议通知文件《关于拟以公开挂牌方式出售资产的决议》。

二、法律法规依据

- (一) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);
- (二) 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日中华人民共和国财政部令第 86 号公布, 根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令第 97 号) 修改);
- (三) 《中华人民共和国企业国有资产法》(第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过);
- (四) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
- (五) 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
- (六) 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资发[1992]第 36 号);
- (七) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号);
- (八) 《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 2005 年 8 月 25 日发布的第 12 号令);
- (九) 《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);
- (十) 《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);
- (十一) 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013] 64 号);
- (十二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代

表大会常务委员会第八次会议通过，并于2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正)；

(十三)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

(十四)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号1998年12月24日)；

(十五)《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号)；

(十六)《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

(十七)《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

(十八)财政部、税务总局、海关总署联合公告2019年第39号关于深化增值税改革有关政策的公告(联合公告(2019)39号)；

(十九)《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号)；

(二十)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；

(二十一)其他与本项评估有关的法律法规；

三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资(2017)43号)；

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30号)；

(三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2018)36号)；

(四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协(2018)35号)；

(五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协(2017)33号)；

(六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协(2018)37号)；

(七)《资产评估执业准则——不动产》(中评协(2017)38号)；

(八)《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号)；

(九)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)；

(十)《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号)；

(十一)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号)；

(十二)《房地产估价规范》GB/T50291-2015(中华人民共和国住房和城乡建设部

公告第797号)；

(十三)《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18507—2014)；

(十四)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一)《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；

(二)其他产权证明文件。

五、取价依据

(一)《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)；

(二)建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

(三)本公司掌握的房地产价格资料信息和实地调查的有关情况；

(四)《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)；

(五)委托人提供的其它评估相关资料。

六、其他依据及参考资料

(一)委托人提供的评估明细表；

(二)委托人与中海恒达(北京)投资管理有限公司签订的《房屋租赁合同》；

(三)企业提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三章 评估方法

根据本次评估的目的和资产特点，对委估房地产采用市场比较法、收益还原法进行评估。

选取这两种评估方法的原因，一是因为委估房地产附近类似物业出租情况较多，其市场租金可以进行量化，从而还原出委估房地产收益价格；二是因为委估房地产所在区域有可供比较的交易案例，符合市场比较法的应用条件，其计算的结果反映了委估房地产的比准价格。最后将收益还原法和市场比较法的计算结果进行综合分析，确定委估房地产市场价值。

(一) 市场比较法

市场比较法是根据替代原则，选取同一供需圈内、同一性质、同一类型的近期内案例，对案例的交易情况、期日、区域以及个别因素等进行比较，修正得出委估房屋价格的一种方法。基本计算公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

（二）收益还原法

收益还原法是通过求取委估房屋预期未来正常年净收益，再按适当的资本化率折算出委估房屋在评估基准日的房地产价格的一种方法。

本次评估按净收益逐年以一定比率递增估算。其计算公式为：

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

式中：V — 收益价格(元)；

Ai — 未来第 i 年的净收益(元)；

R — 折现率(%)。

第四章 评估程序实施过程 and 情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人暨产权持有单位处与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

（一）向委托人布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导委托人进行资产清查。

（二）向委托人提交资料清单，收集评估所需文件资料，包括房屋所有权证明文件

等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查委托人填报的资产评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录日志和大中修记录。

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况。

(四) 通过座谈会、走访等方式，听取产权持有单位有关人员对资产的介绍，并形成访谈记录。

(五) 开展外部的调研活动，包括走访市场或电话问询等形式，收集价格资料、媒体资讯以外的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对资产的初步评估结果进行复查，必要时对估算过程和估算结果进行适当修改，在确认资产评估结果基本合规合理和资产无重评漏评的情况下，进行汇总，得出评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、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。

2、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。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指假定被评估资产在评估基准日后仍按照原来的用途、使用方式持续使用下去。

（二）一般假设

1、假设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，产权持有单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后房地产市场发展平稳无重大波动。

（三）具体假设

本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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。

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托人及产权持有单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值于评估基准日 2019 年 8 月 30 日的评估结论如下：

评估结果汇总表

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	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64
3 固定资产	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64
4 资产总计	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑相关资产后续可能发生的经济行为需承担的费用和税项；未考虑资产的诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、对于委托人在委托业务时和评估过程中未作特殊说明的事项，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员对此不承担相关责任。

三、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

四、本次评估价值为房屋建筑物房地合一的含税价值，包含了房屋分摊的土地使用权的价值。

五、截至评估基准日，丰台办公楼现状出租。根据委托人与中海恒达（北京）投资管理有限公司签订的房屋租赁合同，承租方为中海恒达（北京）投资管理有限公司，承租建筑面积为 5600 平方米，并免费提供 7 个地下车位及 3 个地上车位供承租方使用，租赁期限自 2019 年 8 月 18 日起，至 2025 年 8 月 17 日止；双方确认，出租方自用建筑面积按 392.69 平方米计算。

六、根据出卖人（即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司）与买受人（即中成进出口股份有限公司）签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同：出卖人提供附属车位共计 60 个，其中 30 个地上停车位、30 个地下停车位，地上地下车位使用年限截止到 2053 年 7 月 26 日。由于车位为承租取得，本次评估，车位的价值内涵为车位在现状使用条件下，从评估基准日（即 2019 年 8 月 30 日）截至到土地使用权到期（即 2053 年 7 月 26 日）剩余使用年限车位的使用权价值。

七、由于近期附属车位所在区域成交案例较少，本次评估无法取得类似车位的成交案例，且市场上没有在售的车位，所以不宜采用市场比较法；而总部基地车位的租金价格易于取得，故本次评估车位采用收益法进行测算。

八、本次评估中，我们查看了委估房屋建筑物的外部状况，在情况允许下实施了现场勘察鉴定，但未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况以委托人介绍和评估人员经验判断为依据。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，不得用于其他目的（如不得用于抵押、质押、担保、诉讼等目的），由委托人、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。

二、本资产评估结论使用有效期一年，即自二〇一九年八月三十日起至二〇二〇年八月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人、约定的其他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超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内，但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、除委托人、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；

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇一九年九月二十八日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



法定代表人: _____

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年九月二十八日



关于拟以公开挂牌方式出售资产的决议

中成进出口股份有限公司董事会于 2019 年 9 月 17 日以书面及电子邮件形式发出公司第七届董事会第十八次会议通知，公司第七届董事会第十八次会议于 2019 年 9 月 20 日以通讯表决的方式召开。本次会议应到董事九名，实到董事九名。符合《公司章程》规定的召开董事会的法定人数，本次董事会通过的决议合法、有效。

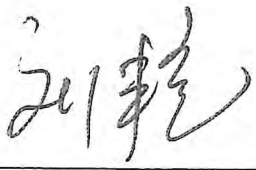
出席会议的董事审议了《关于关于拟以公开挂牌方式出售资产的议案》。表决结果：以 9 票赞成，0 票反对，0 票弃权，表决通过。

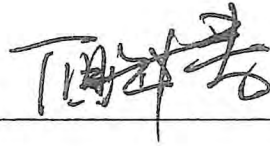
为进一步盘活资产，回笼资金聚焦主业发展，公司拟通过公开挂牌的方式出售位于丰台区南四环西路 188 号二区 8 号的办公楼，本次拟出售的资产以国资监管部门备案的评估结果作为定价基础，通过产权交易所以挂牌方式公开出售。

公司将履行相关国有资产转让的程序，待有关评估报告出具并取得国资监管部门备案后，公司按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定履行相应程序。

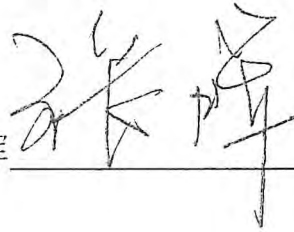


关于拟以公开挂牌方式出售资产的决议签字页

刘 艳 

顾海涛 

韩 宏 

张 晖 

张 朋

王 毅

江 华

武雅斌

于太祥

关于拟以公开挂牌方式出售资产的决议签字页

刘 艳_____

顾海涛_____

韩 宏_____

张 晖_____

张 朋_____

王 毅_____

江 华_____

武雅斌_____

于太祥_____

关于拟以公开挂牌方式出售资产的决议签字页

刘 艳_____

顾海涛_____

韩 宏_____

张 晖_____

张 朋_____

王 毅_____

江 华_____

武雅斌_____

于太祥_____

关于拟以公开挂牌方式出售资产的决议签字页

刘 艳_____

顾海涛_____

韩 宏_____

张 晖_____

张 朋_____

王 毅_____

江 华_____

武雅斌_____

于太祥_____

关于拟以公开挂牌方式出售资产的决议签字页

刘 艳_____

顾海涛_____

韩 宏_____

张 晖_____

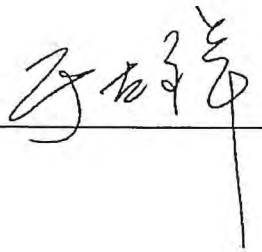
张 朋_____

王 毅_____

江 华_____

武雅斌_____

于太祥_____



关于拟以公开挂牌方式出售资产的决议签字页

刘 艳_____

顾海涛_____

韩 宏_____

张 晖_____

张 朋_____

王 毅_____

江 华_____

武雅斌_____

武雅斌

于太祥_____





编号:0 03003543

营业执照

统一社会信用代码 91110000710924101C

名称	中成进出口股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)
住所	北京市丰台区南四环西路188号二区8号楼
法定代表人	刘艳
注册资本	29598万元
成立日期	1999年03月01日
营业期限	1999年03月01日至 长期
经营范围	向境外派遣各类劳务人员(不含港澳台地区);销售食品、医疗器械;对外派遣实施境外工程所需的劳务人员;进出口业务;承担我国对外经济技术援助项目和对外提供一般物资援助项目,承包各类境外工程和境内外资工程;提供经济、贸易、技术、信息的咨询和交流服务;成套设备和技术系统集成及相关技术服务;仓储;房屋租赁;销售化妆品、洗漱卫生用品、日用品。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;销售食品及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。)



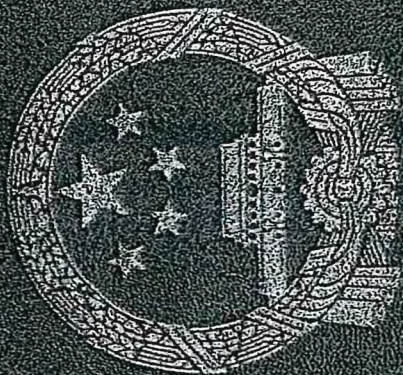
在线扫码获取详细信息

登记机关



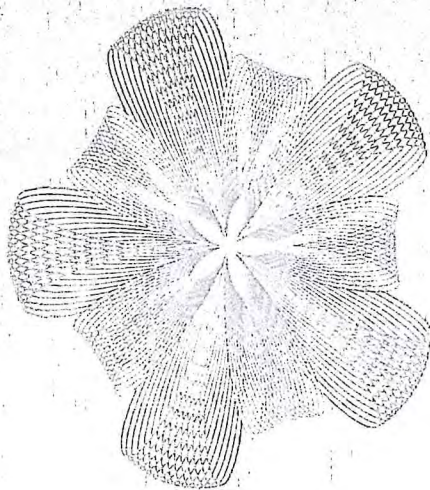
提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017 年 06 月 01 日



中华人民共和国
房屋所有权证





中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 11001

号

字第

非字第

19930102

房权证

京



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

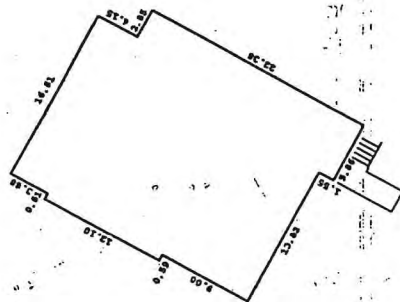


房地平面图

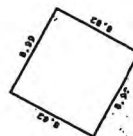
房屋权证号
土地使用证号

图号:
地号:

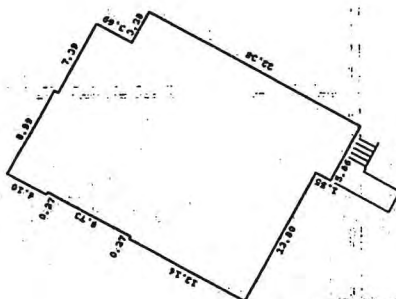
坐落: 丰台区南四环西路188号二区3-10号楼
(8号楼)



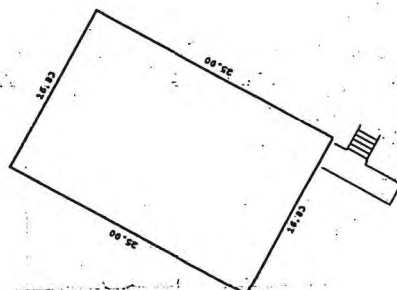
03-10层



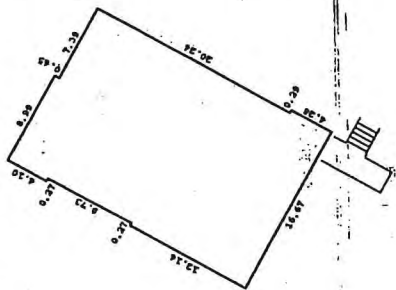
屋面附属用房



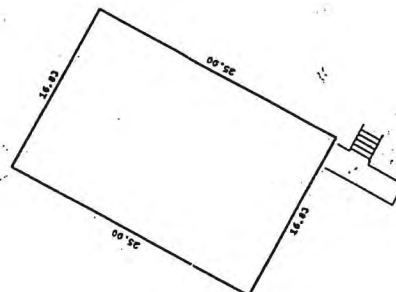
02层



12层

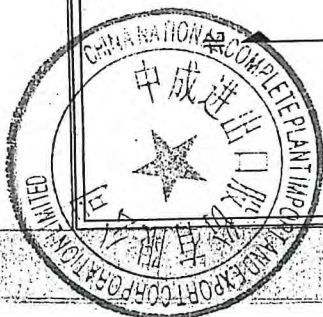


01层



11层

1:500



检查人:

测绘人:

2005年7月26日

房地产平面图

图编号:

注意事项

证件。房屋所有

遵守国家有关房

交换、赠与、继
)、变更(房地产
落的街道、门牌
、倒塌、焚毁使
(房地产抵押权、
或者土地灭失、
止等,权利人应
房屋所在地人民
记。

补,其它单位或
盖印章。

要核查产权时,

失、损毁的,须

北京市房屋登记表

面积单位:平方米(m²)

丰台区南四环西路188号二区3-10号楼: 52 00 3816										图号
中成进出口股份有限公司										地号
房屋用途		工业		宗地面积		楼、平房建筑占地面积		5992.69		
楼房建筑面积		5992.69		套内建筑面积(含阳台)		共有分摊建筑面积		使用面积		
楼号	房屋层数	部位及房号	结构	建成年份	建筑面	积	中	共有分摊建筑	面积	
8	12	1-12层	钢混	2004	5992.69	5773.44	219.25	219.25		
本页小计					5992.69	5773.44	219.25			
总计					5992.69	5773.44	219.25			
附记: 另有 建筑面积 m ² 不在以上总建筑面积以内。										
备注										

填表日期: 2005年7月26日
北京市房地产测绘所监制

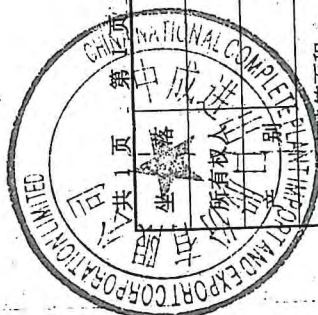
检查人:

填表人:

测图日期: 2005年1月26日

02657050

北京市房产局监制(2004版)



房地产平面图

注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外，其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。



编号: 02657050

北京市人民政府



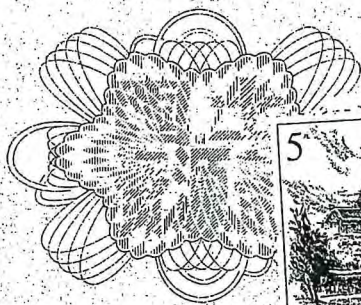
中华人民共和国
国有土地使用证



京市丰股 国用 (2007出) 第 6010505 号

土地使用权人	中成进出口股份有限公司		
座 落	丰台区南四环西路188号二区3-10号楼8号楼		
地 号		图 号	
地类 (用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	工业 2053.07.26
使用权面积	2361.47 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	2361.47 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。



北京市宗地登记表

面积单位: 平方米(m²)

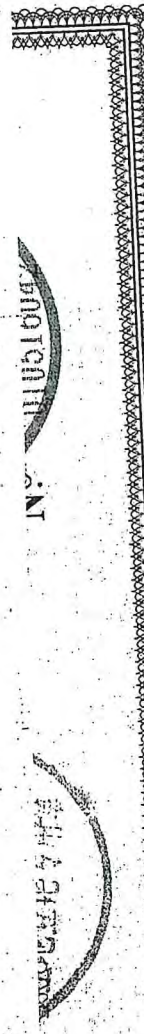
坐落	丰台区南四环西路188号二区3-10号楼				图号																																																		
权利人	中成进出口股份有限公司				地号																																																		
权属性质	国有		土地等级		土地用途																																																		
建筑密度			建筑容积率		建筑物类型																																																		
宗地总面积	15252.13		其中宗地共有需分摊面积		15252.13																																																		
宗地总建筑面积	38676.48		建筑占地总面积		2692.95	本户建筑面积 5992.69																																																	
<table border="1"> <tr> <th colspan="3">本户用地面积</th> <th colspan="4">所有权面积</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">类别 数 目</th> <th colspan="2">其 中</th> <th colspan="4">其 中 地 类 面 积</th> </tr> <tr> <th>使用权面积</th> <th>院落面积</th> <th>建筑占地面积</th> <th>农用地</th> <th>耕地</th> <th>园地</th> <th>林地</th> <th>其他</th> </tr> <tr> <td>合 计</td> <td>2361.47</td> <td>1945.97</td> <td>415.50</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>独自使用面积</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>建设用地</td> <td colspan="4">其中 居民点及工矿用地 交通用地 其他</td> </tr> <tr> <td>共有使用权 分摊面积</td> <td>2361.47</td> <td>1945.97</td> <td>415.50</td> <td>未利用地</td> <td colspan="4"></td> </tr> </table>							本户用地面积			所有权面积				类别 数 目	其 中		其 中 地 类 面 积				使用权面积	院落面积	建筑占地面积	农用地	耕地	园地	林地	其他	合 计	2361.47	1945.97	415.50						独自使用面积				建设用地	其中 居民点及工矿用地 交通用地 其他				共有使用权 分摊面积	2361.47	1945.97	415.50	未利用地				
本户用地面积			所有权面积																																																				
类别 数 目	其 中		其 中 地 类 面 积																																																				
	使用权面积	院落面积	建筑占地面积	农用地	耕地	园地	林地	其他																																															
合 计	2361.47	1945.97	415.50																																																				
独自使用面积				建设用地	其中 居民点及工矿用地 交通用地 其他																																																		
共有使用权 分摊面积	2361.47	1945.97	415.50	未利用地																																																			
备注:			部位及房号: 8号楼																																																				

填表日期: 2005年7月26日
北京市房地产权测绘所监制

检查人:

填表人:

测图日期: 2005年 1 月 26 日

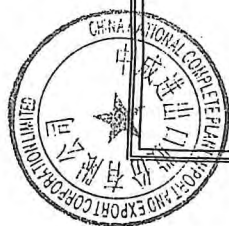
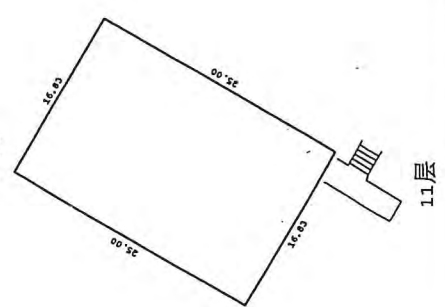
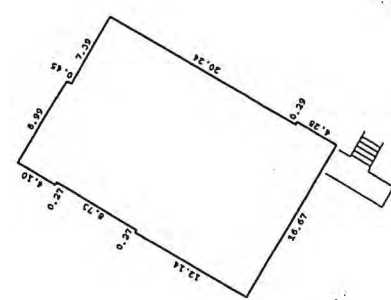
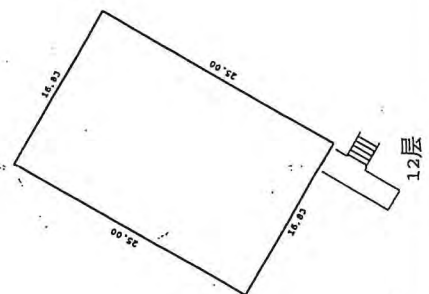
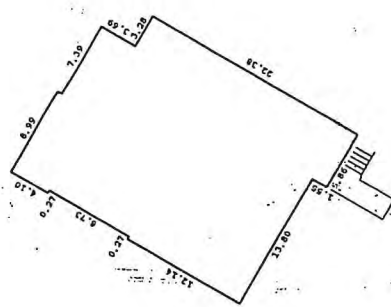
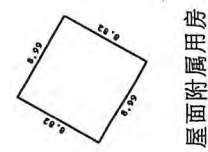
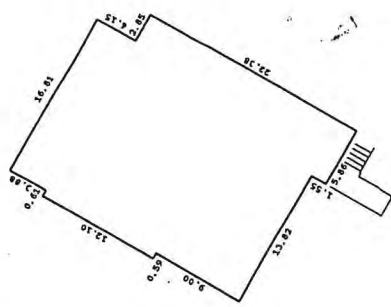


房地平面图

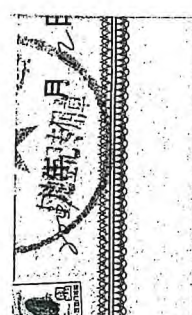
房屋权证号
土地使用证号

图号: ---
地号: ---
坐落: 丰台区南四环西路188号二区3-10号楼
(8号楼)

北
1:500



测



2005年7月25日

恩温印殿

检查人:

恩韩印士

测图人:

委托人暨产权持有单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目，为此，中成进出口股份有限公司特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位于 2019 年 8 月 30 日的市场价值进行评估，为中成进出口股份有限公司提供价值参考。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、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、纳入评估范围的资产未重、未漏，与经济行为涉及的资产范围一致，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 3、所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
- 4、产权持有单位提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
- 5、我公司及我公司主要负责人和评估工作配合人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。



(本页无正文)

委托人暨产权持有单位：_____



法定代表人：_____

Handwritten signature of the legal representative.

日期：2018年9月24日



资产评估师承诺函

中成进出口股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目所涉及的中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值，以 2019 年 8 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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



日 期： 2019 年 9 月 28 日

北京市财政局

2018-0021 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、北京三丰资产评估有限公司
- 2、北京中企普惠资产评估有限公司
- 3、北京中宝信资产评估有限公司
- 4、北京中科华资产评估有限公司
- 5、中京民信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中昌明资产评估事务所（普通合伙）

7、北京市廉明资产评估有限公司

8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司

9、北京友源资产评估事务所有限公司

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

中京民信（北京）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]23号 证书编号：0270037003

变更文号：财办企[2009]131号

序列号：000093

发证时间：二〇〇九年十二月





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110108735198206U

名称 中京民信(北京)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 北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室
法定代表人 周国章
注册资本 200万元
成立日期 2000年10月16日
营业期限 2000年10月16日至2030年10月15日
经营范围 从事各类单项资产评估、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;房地产价格评估;经济贸易咨询;土地调查评估服务。(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



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。

2018年12月19日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：庄华

性别：女

登记编号：11100362

单位名称：中京民信(北京)资产
评估有限公司



初次登记时间：2010-11-18

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：2019-03-13

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：王学国

性别：男

登记编号：11020027

单位名称：中京民信(北京)资产
评估有限公司

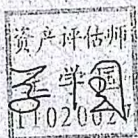
初次执业登记日期：2002-03-06

年检信息：通过(2018-03-30)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-06-28

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>

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

一、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出委估房屋建筑物市场价值于评估基准日 2019 年 8 月 30 日的评估结果为 25,664.80 万元。详见下表：

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	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64
3 固定资产	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64
4 资产总计	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64

二、评估增减值原因分析

评估增值原因：1、丰台办公楼评估增值的主要原因是近年来房地产市场售价上涨；

2、车位评估增值的主要原因是车位租金上涨。

资产评估委托合同



委托人： 中成进出口股份有限公司

受托人： 中京民信（北京）资产评估有限公司

中京民信（北京）资产评估有限公司

资产评估委托合同

委托人：中成进出口股份有限公司

受托人：中京民信（北京）资产评估有限公司

委托人因需要，委托受托人进行资产评估，受托人同意接受委托。双方根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》和资产评估相关准则之规定，经协商一致，签订本资产评估委托合同。

一、委托内容

1、评估目的：为中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目提供价值参考依据。

2、评估对象：为中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值。

3、评估范围：为中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位，具体范围以申报的评估明细表为准。

4、评估基准日：2019 年 8 月 30 日

5、评估开始时间：2019 年 9 月 23 日

6、评估报告提交期限：2019 年 10 月 20 日前（若需邮寄则为寄出期限）。

7、评估报告提交方式（在【 】内打√选择）：由受托人邮寄或派人送达给委托人【√】；委托人到受托人办公处收取【 】；其他方式【 】

8、其他：

二、评估服务费

1、根据国家和地方有关规定，结合此次资产评估之特定目的，评估服务费为人民币 5 万元（大写：伍 万元整）。

2、资产评估委托合同签订后，委托人预付给受托人 50% 的评估服务费；受托人提

交评估报告书时，委托人再付给受托人余下的 50%评估服务费。支付方式采用电汇。

三、资产评估报告使用范围

1、委托人以外的其他评估报告使用人为（若不填写则视为无其他评估报告使用人）：_____。

2、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

4、委托人或者其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。超出有效期使用评估结论，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

四、委托人责任和义务

1、应当为受托人及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责受托人及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的工作协调。

2、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、未征得受托人同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、受托人责任和义务

1、按本资产评估委托合同约定的期限提交（或邮寄）评估报告。

2、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

3、在评估报告需经国有资产监督管理部门及其他管理部门备案或核准时，积极配合委托人的相关工作，直至完成备案或核准。

4、未经委托人书面许可，受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

六、有关其他权利和义务

1、委托人因故需提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，应提前告知受托人，并按照受托人已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费（已预付评估服务费的不再退还）。

2、委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。但委托人须按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费（已预付评估服务费的不再退还）。

4、因委托人或者相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，在告知委托人而仍受限的情形下，受托人可以单方解除资产评估委托合同；但委托人须按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费（已预付评估服务费的不再退还）。

5、因委托人（包括产权持有单位）未及时提供评估所需资料或其他原因而延误评估工作，则受托人提交（或邮寄）评估报告的期限顺延。

6、在评估过程中，若因委托人的重大调整事项造成受托人返工，双方应另行协商加收评估服务费并相应延长提交（或邮寄）评估报告的期限。

7、委托人和其他评估报告使用人应当按评估报告中的提示正确使用评估报告，由于

委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果与受托人无关。

8、本资产评估委托合同在受托人提交（或邮寄）评估报告且委托人付清评估服务费后终止。

七、违约责任

1、资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

2、如受托人无故终止履行本约定，所收评估费用应退还委托人；如委托人无故终止本资产评估委托合同，受托人有权终止评估并且不退还评估费用。

3、_____。
_____。

八、争议的解决

因本资产评估委托合同或执行本资产评估委托合同产生的任何争议，应当由双方协商解决。如协商不成，应将争议提交北京仲裁委员会仲裁，仲裁结果对双方均具有约束力。

九、其他

1、本资产评估委托合同经双方签字、盖章后生效；本资产评估委托合同一式两份，双方各执一份。

2、资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充资产评估委托合同与本资产评估委托合同具有同等法律效力。

(本页无正文)



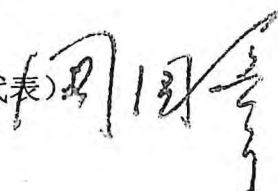
法定代表人(或授权代表):



2019年9月23日



法定代表人(或授权代表):



2019年9月23日

委托人:

地址: 北京市东城区安定门西滨河路9号
中成集团大厦

电话: 13801235370

传真: _____

联系人: 朱旗

盖章(签字)地点: 北京

受托人:

地址: 北京市海淀区知春路6号
锦秋国际大厦A座7层703室

电话: 010-82330610

传真: 010-82961376

开户银行: 招商银行北京大运村支行

户名: 中京民信(北京)资产评估有限公司

联行号: 308100005221

账号: 110920107710801

联系人: 曹曙霞

盖章(签字)地点: 北京

固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月30日

共2页第1页
表4-6

产权持有单位：中成进出口股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	54,571,827.68	32,297,172.08	256,648,000.00	256,648,000.00	202,076,172.32	224,350,827.92	370.29	694.65
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	54,571,827.68	32,297,172.08	256,648,000.00	256,648,000.00	202,076,172.32	224,350,827.92	370.29	694.65
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	54,571,827.68	32,297,172.08	256,648,000.00	256,648,000.00	202,076,172.32	224,350,827.92	370.29	694.65
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	54,571,827.68	32,297,172.08	256,648,000.00	256,648,000.00	202,076,172.32	224,350,827.92	370.29	694.65

评估人员：任慧环

产权持有单位填表人：朱旗

填表日期：2019年9月23日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年8月30日

共2页第2页
表4-6-1

产权持有单位：中成进出口股份有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

评估人员：任慧环

产权持有单位填表人：朱旗

填表日期: 2019年9月23日

中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目涉及的
中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188
号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值
资产评估说明

京信评报字（2019）第 418 号

（共二册，第二册）

（第一、二册合并装订）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年九月二十八日



目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
说明二	关于进行资产评估有关事项的说明	2
说明三	评估对象与评估范围说明	3
	一、评估对象与评估范围	4
	二、资产的分布情况及特点	4
	三、资产权属状况	5
说明四	资产核实总体情况说明	7
	一、资产核实过程	8
	二、影响资产核实的事项及处理方法	9
	三、资产核实结论	9
说明五	评估技术说明	10
	固定资产—房屋建筑物评估说明	11
说明六	评估结论与分析说明	27
	一、评估结论	28
	二、评估增减值原因分析	28
附 件：	企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》	

说明一

关于《资产评估说明》使用范围的声明

本说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监督管理机构和管理部门使用。非为法律法规规定，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

说明二

关于进行资产评估有关事项的说明

（由委托人暨产权持有单位提供，见附件）

说明三

评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

本次评估对象为中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值。

本次评估范围为中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位。

截至评估基准日，资产账面净值为 32,297,172.08 元。

二、资产的分布情况及特点

委估房屋建筑物（即丰台办公楼）位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层，物业名称为总部基地，为产权持有单位购买取得。截至评估基准日，丰台办公楼已取得《房屋所有权证》，编号为：京房权证市丰股字第 3920002 号；房屋所有权人为中成进出口股份有限公司，建筑面积为 5992.69 平方米，房屋建成于 2004 年，钢混结构，房屋用途为工业。

截至评估基准日，丰台办公楼已取得《国有土地使用权证》，编号为：京市丰股国用（2007 出）第 6010505 号，根据证载，土地使用权人为中成进出口股份有限公司，土地用途为工业用途，使用权类型为出让，土地使用权面积为 2361.47 平方米，土地终止日期为 2053 年 7 月 26 日。

丰台办公楼为钢混结构，总层数地上 12 层，地下 1 层，所在楼层 1 层至 12 层。办公楼建筑平面呈矩形，层高 3 米，檐高 36 米，钢混结构。建筑装饰特征：外墙为玻璃幕墙，部分涂料；屋顶全部铺贴瓷砖；大堂内部为大理石地面，瓷砖墙面，夹板造型吊顶，装饰吊灯；公共区域和办公室地面铺贴防滑地砖、部分木质地板及地毯地面，内墙乳胶漆墙面、墙纸、部分铺贴瓷砖；天花吊顶全部夹板造型吊顶；塑钢玻璃窗、房间门为实木胶合板门、胶合板封门、防火门、木质结构旋转门等；大楼安全通道楼梯制作采用木质扶手金属栏杆，大堂 1-2 层楼梯为不锈钢扶手和钢化玻璃挡板；大楼内卫生间内部墙面铺贴墙瓷砖，普通洁具设施；进户大门为落地钢化玻璃门。大楼附属设施包括电梯、给排水、低压配电（全部水电暗敷）、消防设施、有线电视、电话、宽带线及新风系统。经现场查勘房屋结构、装修等各部分使用正常，设施设备维护状态较好。

委估附属车位所有权人为北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司，根

据出卖人（即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司）与买受人（即中成进出口股份有限公司）签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同：出卖人提供附属车位共计 60 个，其中 30 个地上停车位、30 个地下停车位，地上地下车位使用年限截止到 2053 年 7 月 26 日。由于车位为承租取得，本次评估，车位的价值内涵为车位在现状使用条件下，从评估基准日（即 2019 年 8 月 30 日）截至到土地使用权到期（即 2053 年 7 月 26 日）剩余使用年限车位的使用权价值。附属地上停车位为园区内 30 个地面停车位；地下停车位位于丰台办公楼地下一层，环氧地坪漆地面，涂料墙面，毛坯顶棚。

截至评估基准日，丰台办公楼现状出租。根据委托人与中海恒达（北京）投资管理有限公司签订的房屋租赁合同，承租方为中海恒达（北京）投资管理有限公司，承租建筑面积为 5600 平方米，并免费提供 7 个地下车位及 3 个地上车位供承租方使用，租赁期限自 2019 年 8 月 18 日起，至 2025 年 8 月 17 日止；双方确认，出租方自用建筑面积按 392.69 平方米计算。

三、资产权属状况

委估房屋建筑物（即丰台办公楼）位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层，物业名称为总部基地，为产权持有单位购买取得。截至评估基准日，丰台办公楼已取得《房屋所有权证》，编号为：京房权证市丰股字第 3920002 号；房屋所有权人为中成进出口股份有限公司，建筑面积为 5992.69 平方米，房屋建成于 2004 年，钢混结构，房屋用途为工业。

截至评估基准日，丰台办公楼已取得《国有土地使用权证》，编号为：京市丰股国用（2007 出）第 6010505 号，根据证载，土地使用权人为中成进出口股份有限公司，土地用途为工业用途，使用权类型为出让，土地使用权面积为 2361.47 平方米，土地终止日期为 2053 年 7 月 26 日。

委估附属车位所有权人为北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司，根据出卖人（即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司）与买受人（即中成进出口股份有限公司）签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同：出卖人提供附属车位共计 60 个，其中 30 个地上停车位、30 个地下停车位，地上地下车位使用年限截止到 2053 年 7 月 26 日。由于车位为承租取得，本次评估，车位的价值内涵为车位在现状使用条件下，从评估基准日（即 2019 年 8 月 30 日）截至到土地使用权到期

（即 2053 年 7 月 26 日）剩余使用年限车位的使用权价值。

截至评估基准日，委估资产均未设立抵押、担保等他项权利。

说明四

资 产 核 实 总 体 情 况 说 明

资产核实总体情况说明

评估人员指导委托人相关人员按照准则要求填写《资产评估明细表》，对房地产的产权归属证明文件资料等进行收集；并在委托人的协助和配合下对评估范围内资产进行了核实。

一、资产核实过程

（一）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件资料。

（二）初步审查委托人提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

（三）现场实地勘察

对委估资产进行了现场勘查，根据申报表，核对委估资产名称、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，做到表实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了各个房屋的外型、层数、高度、跨度、室内设施、各构件现状、基础状况，并作了详细的观察记录。

评估人员主要查看建筑物结构、设备、维护结构状况。

1、结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有开裂及开裂程度。

2、设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

3、维护结构：如非承重墙、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、开裂等现象。

（四）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

（五）核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查。

二、影响资产核实的事项及处理方法

没有影响资产核实的事项。

三、资产核实结论

（一）经过资产核实，评估人员认为评估范围内的资产表实相符。

（二）本次评估价值为房屋建筑物房地合一的含税价值，包含了房屋分摊的土地使用权的价值。

（三）截至评估基准日，丰台办公楼现状出租。根据委托人与中海恒达（北京）投资管理有限公司签订的房屋租赁合同，承租方为中海恒达（北京）投资管理有限公司，承租建筑面积为5600平方米，并免费提供7个地下车位及3个地上车位供承租方使用，租赁期限自2019年8月18日起，至2025年8月17日止；双方确认，出租方自用建筑面积按392.69平方米计算。

（四）委估附属车位所有权人为北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司，根据出卖人（即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司）与买受人（即委托人中成进出口股份有限公司）签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同：出卖人提供附属车位共计60个，其中30个地上停车位、30个地下停车位，地上地下车位使用年限截止到2053年7月26日。由于车位为承租取得，本次评估，车位的价值内涵为车位在现状使用条件下，从评估基准日（即2019年8月30日）截至到土地使用权到期（即2053年7月26日）剩余使用年限车位的使用权价值。

（五）由于近期附属车位所在区域成交案例较少，本次评估无法取得类似车位的成交案例，且市场上没有在售的车位，所以不宜采用市场比较法；而总部基地车位的租金价格易于取得，故本次评估车位采用收益法进行测算。

说明五

评 估 技 术 说 明

固定资产—房屋建筑物评估说明

一、评估范围

本次评估范围为中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位，账面原值 54,571,827.68 元，账面净值 32,297,172.08 元。

二、核实情况

（一）权属状况

委估房屋建筑物（即丰台办公楼）位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层，物业名称为总部基地，为产权持有单位购买取得。截至评估基准日，丰台办公楼已取得《房屋所有权证》，编号为：京房权证市丰股字第 3920002 号；房屋所有权人为中成进出口股份有限公司，建筑面积为 5992.69 平方米，房屋建成于 2004 年，钢混结构，房屋用途为工业。

截至评估基准日，丰台办公楼已取得《国有土地使用权证》，编号为：京市丰股国用（2007 出）第 6010505 号，根据证载，土地使用权人为中成进出口股份有限公司，土地用途为工业用途，使用权类型为出让，土地使用权面积为 2361.47 平方米，土地终止日期为 2053 年 7 月 26 日。

委估附属车位所有权人为北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司，根据出卖人（即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司）与买受人（即中成进出口股份有限公司）签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同：出卖人提供附属车位共计 60 个，其中 30 个地上停车位、30 个地下停车位，地上地下车位使用年限截止到 2053 年 7 月 26 日。由于车位为承租取得，本次评估，车位的价值内涵为车位在现状使用条件下，从评估基准日（即 2019 年 8 月 30 日）截至到土地使用权到期（即 2053 年 7 月 26 日）剩余使用年限车位的使用权价值。

（二）实物状况

丰台办公楼为钢混结构，总层数地上 12 层，地下 1 层，所在楼层 1 层至 12 层。办公楼建筑平面呈矩形，层高 3 米，檐高 36 米，钢混结构。建筑装饰特征：外墙为玻璃幕墙，部分涂料；屋顶全部铺贴瓷砖；大堂内部为大理石地面，瓷砖墙面，夹板造型吊顶，装饰吊灯；公共区域和办公室地面铺贴防滑地砖、部分木质地板及地毯地面，内墙乳胶漆墙面、墙纸、部分铺贴瓷砖；天花吊顶全部夹板造型吊顶；塑钢玻璃窗、房间门

为实木胶合板门、胶合板封门、防火门、木质结构旋转门等；大楼安全通道楼梯制作采用木质扶手金属栏杆，大堂 1-2 层楼梯为不锈钢扶手和钢化玻璃挡板；大楼内卫生间内部墙面铺贴墙瓷砖，普通洁具设施；进户大门为落地钢化玻璃门。大楼附属设施包括电梯、给排水、低压配电（全部水电暗敷）、消防设施、有线电视、电话、宽带线及新风系统。经现场查勘房屋结构、装修等各部分使用正常，设施设备维护状态较好。

附属地上停车位为园区内 30 个地面停车位；地下停车位位于丰台办公楼地下一层，共计 30 个，环氧地坪漆地面，涂料墙面，毛坯顶棚。

丰台办公楼现状出租，承租方为中海恒达（北京）投资管理有限公司，承租建筑面积为 5600 平方米，并免费提供 7 个地下车位及 3 个地上车位供承租方使用，租赁期限自 2019 年 8 月 18 日起，至 2025 年 8 月 17 日止；双方确认，出租方自用建筑面积按 392.69 平方米计算。

截至评估基准日，委估资产未设定抵押权、担保权等他项权利。

（三）账面价值构成情况

截止评估基准日，房屋建筑物账面价值主要为以房屋、车位购置价款和装修费用等成本入账。

三、评估依据

- （一）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- （二）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- （三）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- （四）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- （五）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- （六）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- （七）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- （八）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- （九）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- （十）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- （十一）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- （十二）《房地产估价规范》GB/T50291-2015（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号）；
- （十三）《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- （十四）评估人员掌握的房地产价格资料信息和实地调查的有关情况；

(十五) 产权持有单位提供的房屋权属证明资料及评估人员掌握的其他资料。

四、评估程序

(一) 核对原始资料

根据产权持有单位提供的房屋建筑物评估明细表, 对房屋建筑物明细表进行核对, 对填写不符合评估要求之处与产权持有单位有关人员共同修正, 对项目不全或错误之处予以更正。

(二) 市场调查

评估人员根据资产评估的一般准则, 搜集本次评估所需的资料, 包括各种报刊、杂志、年鉴、房地产网上有关的信息资料, 同时直接向房地产经纪公司等代理机构收集租赁资料。

(三) 现场勘察

在委托人技术人员及相关资产管理人员的配合下, 对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查, 并填写现场勘查记录表, 对与申报资料有差异的予以调整, 做到账实相符。

(四) 评定估算

根据市场调查和现场勘查情况, 结合房屋建筑物的特点, 采用适当的方法进行评定估算, 汇总出基准日的评估结果并编写房屋建筑物评估说明。

五、评估方法

根据本次评估的目的和资产特点, 对委估房地产采用市场比较法、收益还原法进行评估。

选取此两种评估方法的原因, 一是因为委估房地产附近类似物业出租情况较多, 其市场租金可以进行量化, 从而还原出委估房地产收益价格; 二是因为委估房地产所在区域有可供比较的交易案例, 符合市场比较法的应用条件, 其计算的结果反映了委估房地产的比准价格。最后将收益还原法和市场比较法的计算结果进行综合分析, 确定委估房地产市场价值。

(一) 市场比较法

市场比较法是根据替代原则, 选取同一供需圈内、同一性质、同一类型的近期内案例, 对案例的交易情况、期日、区域以及个别因素等进行比较, 修正得出委估房屋价格的一种方法。基本计算公式为:

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(二) 收益还原法

收益还原法是通过求取委估房屋预期未来正常年净收益，再按适当的资本化率折算出委估房屋在评估基准日的房地产价格的一种方法。

本次评估按净收益逐年以一定比率递增估算。其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^I \frac{Ai}{(1+R)^i}$$

式中：V — 收益价格(元)；

Ai — 未来第 i 年的净收益(元)；

R — 折现率(%)。

六、评估结果

(一)评估结果

经评估，被评估对象房屋账面原值 54,571,827.68 元，账面净值 32,297,172.08 元；评估原值 256,648,000.00 元，评估净值 256,648,000.00 元，评估净值增值 224,350,827.92 元，增值率 694.65 %。

(二)评估结论的增减值分析

- 1、丰台办公楼评估增值的主要原因是近年来房地产市场售价上涨；
- 2、车位评估增值的主要原因是车位租金上涨。

七、有关事项说明

(一) 本报告评估结果为含增值税价格。

(二) 本次评估价值为房屋建筑物房地合一市场价值，包含了房屋分摊的土地使用权的价值。

(三) 截至评估基准日，丰台办公楼现状出租。根据委托人与中海恒达（北京）投资管理有限公司签订的房屋租赁合同，承租方为中海恒达（北京）投资管理有限公司，承租建筑面积为 5600 平方米，并免费提供 7 个地下车位及 3 个地上车位供承租方使用，租赁期限自 2019 年 8 月 18 日起，至 2025 年 8 月 17 日止；双方确认，出租方自用建筑面积按 392.69 平方米计算。

(四) 委估附属车位所有权人为北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司，根据出卖人（即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司）与买受人（即中成进出口股份有限公司）签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同：出卖人提供附属车位共计 60 个，其中 30 个地上停车位、30 个地下停车位，地上地下车位

使用年限截止到 2053 年 7 月 26 日。由于车位为承租取得，本次评估，车位的价值内涵为车位在现状使用条件下，从评估基准日（即 2019 年 8 月 30 日）截至到土地使用权到期（即 2053 年 7 月 26 日）剩余使用年限车位的使用权价值。

（五）由于近期附属车位所在区域成交案例较少，本次评估无法取得类似车位的成交案例，且市场上没有在售的车位，所以不宜采用市场比较法；而总部基地车位的租金价格易于取得，故本次评估车位采用收益法进行测算。

八、评估案例

案例一：丰台办公楼（房屋建筑物评估明细表 4-6-1 第 1 项）

（一）评估对象概况

丰台办公楼位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层，物业名称为总部基地，为产权持有单位购买取得。截至评估基准日，丰台办公楼已取得《房屋所有权证》，编号为：京房权证市丰股字第 3920002 号；房屋所有权人为中成进出口股份有限公司，建筑面积为 5992.69 平方米，房屋建成于 2004 年，钢混结构，房屋用途为工业。

截至评估基准日，丰台办公楼已取得《国有土地使用权证》，编号为：京市丰股国用（2007 出）第 6010505 号，根据证载，土地使用权人为中成进出口股份有限公司，土地用途为工业用途，使用权类型为出让，土地使用权面积为 2361.47 平方米，土地终止日期为 2053 年 7 月 26 日。

丰台办公楼现状出租，承租方为中海恒达（北京）投资管理有限公司，承租建筑面积为 5600 平方米，并免费提供 7 个地下车位及 3 个地上车位供承租方使用，租赁期限自 2019 年 8 月 18 日起，至 2025 年 8 月 17 日止；双方确认，出租方自用建筑面积按 392.69 平方米计算。

截至评估基准日，委估资产未设定抵押权、担保权等他项权利。

（二）区域因素分析

总部基地地处西南四环交汇处，科技园出口，占地 65 公顷，总建筑面积 106 万平方米，规划建设 500 余栋总部办公楼、五星级酒店及精品商业街，该项目为北京市重点投资项目，平均容积率为 1.59，平均绿化率约 50%。作为丰台科技园围绕总部经济量身打造的项目，总部基地是北京第一个总部经济区。丰台区总部基地已经成为北京西南丰台区的新地标，周边的配套设施已经完善，附近有世界公园、永旺梦乐城、物美便利店、

天坛医院、中国银行、邮政储蓄银行、丰台五小等配套设施齐全。总部基地基础设施完善程度较高，委估房产所在地区实现了七通一平。

总部基地距离南四环西路不足百米，紧邻丰葆路、世界公园。距京沈，京石高速路约四公里。周边公交线路通往京城各个区域。东临京开、京津塘高速公路、南苑机场，毗邻国际汽车城；与地铁 9 号线和房山线仅距 500 米。距天安门直线距离 12 公里；西有京石、京良等重要公路干线；南有世界公园、葆台汉墓、超大型体育中心；北有北京西站、丰台站、丰台西站，连接京山、京广、京九、丰沙等 7 条铁路干线。总部基地可经过四环可畅快驰至首都机场，南苑机场等重要目的地。



丰台办公楼位于科丰桥西南侧，距离科丰桥南公交车站约 200 米，有 477 路、480 路、692 路、840 路、912 路、967 路、969 路等公交车；距离地铁 9 号线丰台科技园站约 800 米，所在区域道路通达度较好，交通管网较为密集。

（三）个别因素分析

丰台办公楼为钢混结构，总层数地上 12 层，地下 1 层，所在楼层 1 至 12 层。办公楼建筑平面呈矩形，层高 3 米，檐高 36 米，钢混结构。建筑装饰特征：外墙为玻璃幕墙，部分涂料；屋顶全部铺贴瓷砖；大堂内部为大理石地面，瓷砖墙面，夹板造型吊顶，装饰吊灯；公共区域和办公室地面铺贴防滑地砖、部分木质地板及地毯地面，内墙乳胶

漆墙面、墙纸、部分铺贴瓷砖；天花吊顶全部夹板造型吊顶；塑钢玻璃窗、房间门为实木胶合板门、胶合板封门、防火门、木质结构旋转门等；大楼安全通道楼梯制作采用木质扶手金属栏杆，大堂 1-2 层楼梯为不锈钢扶手和钢化玻璃挡板；大楼内卫生间内部墙面铺贴墙瓷砖，普通洁具设施；进户大门为落地钢化玻璃门。大楼附属设施包括电梯、给排水、低压配电（全部水电暗敷）、消防设施、有限电视、电话、宽带线及新风系统。经现场查勘房屋结构、装修等各部分使用正常，设施设备维护状态较好。

（四）市场比较法测算

其计算公式为：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

1、比较案例的选择：

选择比较交易实例时，根据评估对象的情况，应符合以下要求：

- ①用途相同
- ②交易类型相同
- ③属于正常交易
- ④区域及个别条件相近
- ⑤统一价格基础

案例 A：总部基地办公楼，用途为工业，总层数 12 层，独栋，室内精装修，建成年份为 2004 年，建筑面积为 15880 平方米，交易均价为 42,970.00 元/平方米（含增值税价格），交易时间为 2019 年 8 月。

案例 B：总部基地办公楼，用途为工业，总层数 7 层，独栋，室内精装修，建成年份为 2004 年，建筑面积为 2200 平方米，交易均价为 43,800.00 元/平方米（含增值税价格），交易时间为 2019 年 8 月。

案例 C：总部基地办公楼，用途为工业，总层数 6 层，独栋，室内精装修，建成年份为 2004 年，建筑面积为 1200 平方米，交易均价为 43,000.00 元/平方米（含增值税价格），交易时间为 2019 年 8 月。

2、比较因素的选择

根据评估对象的房地产条件，影响评估对象价格的主要因素有：

A、交易时间：确定房价指数

B、交易情况：是否为正常、公平、公开、自愿的交易

C、区域因素：主要有繁华程度、道路状况、交通便捷度、交通受制情况、距公交车站的距离、城市基础设施、社会公共服务设施、社会人文环境条件、环境质量、区域房地产出售情况等

D、个别因素：主要指评估对象的建成年代、建筑面积、层高、朝向、布局的合理性、建筑结构、楼层、装修状况、设备标准及状况、新旧程度等

E、权利状况：城市规划限制、土地剩余使用年限、是否有租约限制等

3、因素条件说明

交易案例与评估对象各因素的条件比较具体，见表 1：

表 1：比较因素条件表

项目名称	待估写字楼	案例 A	案例 B	案例 C
	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼
交易价格(元/平方米)	待估	42970	43800	43000
坐落地址	丰台科技园总部基地 188 号	丰台科技园总部基地 188 号	丰台科技园总部基地 188 号	丰台科技园总部基地 188 号
比较因素	状况描述	状况描述	状况描述	状况描述
交易情况	使用类别	工业	工业	工业
	产权状况	所有权	所有权	所有权
	交易形式	市场价值	市场报价	市场报价
交易期日		——	2019-8	2019-8
区域因素	繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华
	道路状况	较好	较好	较好
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷
	交通受制情况	无	无	无
	距公交车站的距离	较近	较近	较近
	城市基础设施	七通一平	七通一平	七通一平
	社会公共服务设施	完备	完备	完备
	社会人文环境条件	较好	较好	较好
	环境质量	较好	较好	较好
	区域房地产出售情况	较好	较好	较好
个别因素	建成年代	2004 年	2004 年	2004 年
	建筑面积	5992.69	15880	2200
	层高	3m	4.5m	4.5m
	朝向	东西南	东西南北	东西南北
	布局的合理性	格局方正，布局合理	格局方正，布局合理	格局方正，布局合理
	建筑结构	钢混	钢混	钢混

项目名称	待估写字楼	案例 A	案例 B	案例 C
	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼
	楼层	1-12 层	1-12 层	1-7 层
	装修状况	精装修	精装修	精装修
	设备标准及状况	完备	完备	完备
	新旧程度	较新	较新	较新
权利因素	是否有租约限制	是	是	是
	剩余土地使用年限(年)	33.9	33.9	33.9
	城市规划限制	是	是	是

4、编制比较因素条件指数表

根据评估对象与比较案例的差异，以评估对象的各项因素条件为基础，确定比较案例各因素的相应指数，见表 2。

表 2 比较因素条件指数表

项目名称		待估写字楼	案例 A	案例 B	案例 C
		北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼
交易情况	使用类别	100	100	100	100
	产权状况	100	100	100	100
	交易形式	100	102	102	102
交易期日		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	100	100	100
	道路状况	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	交通受制情况	100	100	100	100
	距公交车站的距离	100	100	100	100
	城市基础设施	100	100	100	100
	社会公共服务设施	100	100	100	100
	社会人文环境条件	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	区域房地产出售情况	100	100	100	100
个别因素	建成年代	100	100	100	100
	建筑面积	100	96	102	102
	层高	100	102	102	100
	朝向	100	102	102	101
	布局的合理性	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

项目名称	待估写字楼	案例 A	案例 B	案例 C
	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼
楼层	100	100	99	99
装修状况	100	100	100	100
设备标准及状况	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100
权利因素	是否有租约限制	100	100	100
	剩余土地使用年限(年)	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100

5、编制因素条件修正系数表

将评估对象的因素条件指数与比较案例因素条件指数进行比较，得到因素修正系数，见表3。

表3 比较因素修正系数表

项目名称		案例 A	案例 B	案例 C
		北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼
项目概况	使用类别	100/100	100/100	100/100
	产权状况	100/100	100/100	100/100
	交易形式	100/102	100/102	100/102
交 易 期 日		100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/100	100/100	100/100
	道路状况	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	交通受制情况	100/100	100/100	100/100
	距公交车站的距离	100/100	100/100	100/100
	城市基础设施	100/100	100/100	100/100
	社会公共服务设施	100/100	100/100	100/100
	社会人文环境条件	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	区域房地产出售情况	100/100	100/100	100/100
个别因素	建成年代	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/96	100/102	100/102
	层高	100/102	100/102	100/100
	朝向	100/102	100/102	100/101
	布局的合理性	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/99	100/99
	装修状况	100/100	100/100	100/100

项目名称	案例 A	案例 B	案例 C
	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼	北京总部基地办公楼
设备标准及状况	100/100	100/100	100/100
新旧程度	100/100	100/100	100/100
权利因素	是否有租约限制	100/100	100/100
	剩余土地使用年限（年）	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100
调整后单价(元/M2)		42,179	40,873
比准价格(元/M2)		41,500	

6、比准价格的确定

根据以上修正得出的三个比较案例的价格较接近，故取三个比较案例的比准价格的算术平均值作为本次市场比较法测算结果：

单价=（42,179+40,873+41,334）/3=41,500 元/平方米（取整至百位）

总价=单价×建筑面积

=41,500×5992.69

=248,696,600.00 元（含增值税价值）

（五）收益还原法测算过程

收益还原法是通过求取评估对象预期未来正常年净收益，再按适当的资本化率折算出评估对象在估价时点的房地产价格的一种方法。

本次评估按净收益以一定比率递增估算。其计算公式如下：

收益法的基本公式如下：

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

式中：V — 收益价格(元)；

Ai — 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)。

1、租金标准的确定

本次评估租金标准按市场同类型物业租金水平并参考该类物业租金平均增幅比率综合求取。

（1）收益年限内租金的确定

租约期租金采用合同租金，租约期外的租金确定是评估人员调查了解评估对象周围的相同类型物业租金水平，结合被评估对象的实际情况，综合确定收益年限内租金标准。按市场同类型物业租金水平并参考该类物业租金平均增幅比率求取，确定客观租金为

135元/月（含增值税价格）。

未来第一年在租约期内，出租部分在租约期内不考虑空置影响，则未来第一年出租部分年总收益为租约租金7,072,240.00元，自用部分按照市场租金135元/月测算，并考虑空置率影响确定为593,393.85元，则第一年年总收益为7,665,633.85元。

（2）空置率确定

空置率的确定。被评估对象收益年限内年租金标准按市场价调节，需考虑空置率对租金的影响，进而求取该房地产客观租金收益。评估人员通过对丰台总部基地周边相同物业租赁情况的调查，结合该房地产实际情况，综合确定空置率按8%进行测算。

（3）租金增长变化率的确定

本次收益年限内租金增长变化率的确定，参照评估基准日前几年国家“房地产价格指数--租赁价格指数”及委估房地产所处区域租赁增长变化情况，结合评估人员对评估对象所处区域的调查了解及当地房地产经纪机构提供的咨询意见，综合确定年租金增长率为5%。

2、房地产出租总费用

（1）管理费

管理费一般为年不含税租金收入的2%~5%，主要包括管理人员工资、房屋招租投入等。依据评估对象的建筑规模与性质，本次评估管理费取不含税租金收入的2%。

（2）维修费

房屋维修费主要用于对房屋的维护保养，根据评估对象的建筑结构及装修情况，结合实际投入成本，综合分析参考该区域同类建筑物的维修费用情况，结合评估对象建筑物的自身特点，维修费按建筑物重置价的2%计算。建筑物重置单价按3500元/平方米计算，则：

维修费=建筑物重置单价×房屋建筑面积×2%

（3）保险费

根据保险公司的有关规定，保险费率为房屋现值（建筑物重置成本）的1.5‰，则：

保险费=建筑物重置单价×建筑面积×1.5‰

（4）相关税费

房地产租赁行为涉及税费项目有房地产税、增值税、城建税和教育费附加。

根据我国税法规定：对于出租型房地产，按房地产出租的租金不含税收入的12%计取房地产税；增值税为不含税收入的5%计算；城市建设维护税税率为增值税税率7%；教育费附加费率为增值税的5%进行测算（含地方教育费附加）。

3、房地产纯收益

房地纯收益=房地出租年总收益-房地出租年总费用

4、确定收益年限

本次评估对象为钢混结构，经济耐用年限为 60 年。房屋建成年代为 2004 年，截止评估基准日，委估房屋已使用 15.2 年，剩余经济使用年限为 44.8 年。委估对象坐落土地为出让用地，土地使用权终止日期为 2053 年 7 月 26 日，土地剩余使用年限为 33.9 年。根据熟短原则，确定委估对象的收益年限为 33.9 年。

5、确定还原利率

还原利率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的还原利率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为资本化率。

评估人员选取中国人民银行评估基准日近期公布的一年期定期存款年利率 1.50% 作为安全利率。风险调整值依据房地产平均风险报酬数据、行业上市公司风险系数和收益情况水平并根据评估对象的所在地区的收益情况、综合考虑风险确定调整值按 4.5% 计，则资本化率为 6%（取整）。

收益法测算表如下：

收益法评估计算表

单位：元

序 号	收益年期 (年)	元/月·平 方米	租金(元/年)	年总收益(元/年)	房产税	增值税	附加税	管理费	修理费	保险费	年总成本(元/年)	年纯收益(元/年)	收益年限	折现系 数	收益现值
	现阶段市场租 金标准	135.00			12%	5%	12.00%	2.0%	2.0%	0.15%			33.90		
1	2020-8	107.31	7,717,233.32	7,665,633.85	876,072.44	365,030.18	43,803.62	146,012.07	419,488.30	31,461.62	1,881,868.23	5,783,765.62	1.00	0.9434	5,456,404.00
2	2021-8	107.76	7,749,482.99	7,695,303.55	879,463.26	366,443.03	43,973.16	146,577.21	419,488.30	31,461.62	1,887,406.58	5,807,896.97	2.00	0.8900	5,169,028.00
3	2022	108.42	7,796,908.34	7,740,019.93	884,573.71	368,572.38	44,228.69	147,428.95	419,488.30	31,461.62	1,895,753.65	5,844,266.28	3.00	0.8396	4,906,846.00
4	2023	113.65	8,172,512.40	8,112,779.57	927,174.81	386,322.84	46,358.74	154,529.13	419,488.30	31,461.62	1,965,335.44	6,147,444.13	4.00	0.7921	4,869,390.00
5	2024	114.36	8,224,086.78	8,161,367.31	932,727.69	388,636.54	46,636.38	155,454.62	419,488.30	31,461.62	1,974,405.15	6,186,962.16	5.00	0.7473	4,623,517.00
6	2025	119.87	8,620,337.69	8,554,482.24	977,655.11	407,356.30	48,882.76	162,942.52	419,488.30	31,461.62	2,047,786.61	6,506,695.63	6.00	0.7050	4,587,220.00
7	2026	180.91	13,009,859.95	11,969,071.15	1,367,893.85	569,955.77	68,394.69	227,982.31	419,488.30	31,461.62	2,685,176.54	9,283,894.61	7.00	0.6651	6,174,718.00
8	2027	189.96	13,660,352.94	12,567,524.71	1,436,288.54	598,451.56	71,814.43	239,381.42	419,488.30	31,461.62	2,796,887.87	9,770,636.84	8.00	0.6274	6,130,098.00
9	2028	199.46	14,343,370.59	13,195,900.94	1,508,102.96	628,376.24	75,405.15	251,350.49	419,488.30	31,461.62	2,914,184.76	10,281,716.18	9.00	0.5919	6,085,748.00
10	2029	209.43	15,060,539.12	13,855,695.99	1,583,508.11	659,795.05	79,175.41	263,918.02	419,488.30	31,461.62	3,037,346.51	10,818,349.48	10.00	0.5584	6,040,966.00
11	2030	219.90	15,813,566.08	14,548,480.79	1,662,683.52	692,784.80	83,134.18	277,113.92	419,488.30	31,461.62	3,166,666.34	11,381,814.45	11.00	0.5268	5,995,940.00
12	2031	230.90	16,604,244.38	15,275,904.83	1,745,817.69	727,424.04	87,290.88	290,969.62	419,488.30	31,461.62	3,302,452.15	11,973,452.68	12.00	0.4970	5,950,806.00
13	2032	242.44	17,434,456.60	16,039,700.07	1,833,108.58	763,795.24	91,655.43	305,518.10	419,488.30	31,461.62	3,445,027.27	12,594,672.80	13.00	0.4688	5,904,383.00
14	2033	254.56	18,306,179.43	16,841,685.07	1,924,764.01	801,985.00	96,238.20	320,794.00	419,488.30	31,461.62	3,594,731.13	13,246,953.94	14.00	0.4423	5,859,128.00
15	2034	267.29	19,221,488.40	17,683,769.33	2,021,002.21	842,084.25	101,050.11	336,833.70	419,488.30	31,461.62	3,751,920.19	13,931,849.14	15.00	0.4173	5,813,761.00
16	2035	280.66	20,182,562.82	18,567,957.79	2,122,052.32	884,188.47	106,102.62	353,675.39	419,488.30	31,461.62	3,916,968.72	14,650,989.07	16.00	0.3936	5,766,629.00
17	2036	294.69	21,191,690.96	19,496,355.68	2,228,154.93	928,397.89	111,407.75	371,359.16	419,488.30	31,461.62	4,090,269.65	15,406,086.03	17.00	0.3714	5,721,820.00
18	2037	309.42	22,251,275.51	20,471,173.47	2,339,562.68	974,817.78	116,978.13	389,927.11	419,488.30	31,461.62	4,272,235.62	16,198,937.85	18.00	0.3503	5,674,488.00

中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产项目涉及的中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路188号二区8号楼1-12层房地产及附属车位的市场价值资产评估说明

序 号	收益年期 (年)	元/月·平 方米	租金(元/年)	年总收益(元/元)	房产税	增值税	附加税	管理费	修理费	保险费	年总成本(元/元)	年纯收益(元/元)	收益年限	折现系 数	收益现值
19	2038	324.89	23,363,839.29	21,494,732.14	2,456,540.82	1,023,558.67	122,827.04	409,423.47	419,488.30	31,461.62	4,463,299.92	17,031,432.22	19.00	0.3305	5,628,888.00
20	2039	341.14	24,532,031.25	22,569,468.75	2,579,367.86	1,074,736.61	128,968.39	429,894.64	419,488.30	31,461.62	4,663,917.42	17,905,551.33	20.00	0.3118	5,582,951.00
21	2040	358.20	25,758,632.81	23,697,942.19	2,708,336.25	1,128,473.44	135,416.81	451,389.38	419,488.30	31,461.62	4,874,565.80	18,823,376.39	21.00	0.2942	5,537,837.00
22	2041	376.10	27,046,564.45	24,882,839.30	2,843,753.06	1,184,897.11	142,187.65	473,938.84	419,488.30	31,461.62	5,095,746.58	19,787,092.72	22.00	0.2775	5,490,918.00
23	2042	394.91	28,398,892.68	26,126,981.26	2,985,940.72	1,244,141.96	149,297.04	497,656.79	419,488.30	31,461.62	5,327,986.43	20,798,994.83	23.00	0.2618	5,445,177.00
24	2043	414.66	29,818,837.31	27,433,330.32	3,135,237.75	1,306,349.06	156,761.89	522,539.63	419,488.30	31,461.62	5,571,838.25	21,861,492.07	24.00	0.2470	5,399,789.00
25	2044	435.39	31,309,779.17	28,804,996.84	3,291,999.64	1,371,666.52	164,599.98	548,666.61	419,488.30	31,461.62	5,827,882.67	22,977,114.17	25.00	0.2330	5,353,668.00
26	2045	457.16	32,875,268.13	30,245,246.68	3,456,599.62	1,440,249.84	172,829.98	576,099.94	419,488.30	31,461.62	6,096,729.30	24,148,517.38	26.00	0.2198	5,307,844.00
27	2046	480.02	34,519,031.54	31,757,509.02	3,629,429.60	1,512,262.33	181,471.48	604,904.93	419,488.30	31,461.62	6,379,018.26	25,378,490.76	27.00	0.2074	5,263,499.00
28	2047	504.02	36,244,983.12	33,345,384.47	3,810,901.08	1,587,875.45	190,545.05	635,150.18	419,488.30	31,461.62	6,675,421.68	26,669,962.79	28.00	0.1956	5,216,645.00
29	2048	529.22	38,057,232.27	35,012,653.69	4,001,446.14	1,667,269.22	200,072.31	666,907.69	419,488.30	31,461.62	6,986,645.28	28,026,008.41	29.00	0.1846	5,173,601.00
30	2049	555.68	39,960,093.89	36,763,286.38	4,201,518.44	1,750,632.68	210,075.92	700,233.07	419,488.30	31,461.62	7,313,430.03	29,449,856.35	30.00	0.1741	5,127,220.00
31	2050	583.46	41,958,098.58	38,601,450.69	4,411,594.36	1,838,164.32	220,579.72	735,265.73	419,488.30	31,461.62	7,656,554.05	30,944,896.64	31.00	0.1643	5,084,247.00
32	2051	612.64	44,056,003.51	40,531,523.23	4,632,174.08	1,930,072.53	231,608.70	772,029.01	419,488.30	31,461.62	8,016,834.24	32,514,688.99	32.00	0.1550	5,039,777.00
33	2052-8-31	643.27	46,258,803.68	42,558,099.39	4,863,782.79	2,026,576.16	243,189.14	810,630.46	419,488.30	31,461.62	8,395,128.47	34,162,970.92	33.00	0.1462	4,994,626.00
34	2053-7-26	675.43	43,781,106.12	40,278,617.63	4,603,270.59	1,918,029.41	230,163.53	767,211.76	378,114.11	28,358.56	7,925,147.96	32,353,469.67	33.90	0.1387	4,487,426.00
合 计			803,299,346.10	742,546,868.25	84,862,499.22	35,359,374.67	4,243,124.96	14,143,749.87	14,221,228.01	1,066,592.02	153,896,568.75	588,650,299.50			184,865,000.00

6、计算房地产价格（房地合一总价）

由于委估资产建筑物剩余经济寿命晚于土地使用权剩余期限结束。则该不动产的价值等于以土地使用权剩余期限为收益期限计算的不动产价值，加上土地使用权剩余期限结束时建筑物的残余价值折算到评估基准日时的价值。

建筑物的残余价值折算到评估基准日时的价值=建筑面积×物业重置成本×成新率/
(1+折现率)^{收益期限} = 523,700.00 元

则委估房产收益价值（不含税）= 184,865,000.00 + 523,700.00 = 185,388,700.00 元。

含增值税的房地合一价值= 185,388,700.00 × (1+5%)

= 194,658,100.00 元（保留至百位）

（六）评估结果确定

市场法是运用替代原则，采用比较和类比的思路及方法判断资产价值的过程；收益法则是利用投资回报和收益折现的思路，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象价值的方法。根据北京市房地产市场发展状况及评估人员所掌握资料来分析，市场法的结论直观性更强，故本次丰台办公楼选取市场法结论作为评估结果。最终丰台办公楼评估价值为 248,696,600.00 元。

说明六

评估结论与分析说明

评估结论与分析说明

一、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出委估房屋建筑物市场价值于评估基准日2019年8月30日的评估结果为25,664.80万元。详见下表：

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	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64
3 固定资产	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64
4 资产总计	3,229.72	25,664.80	22,435.08	694.64

二、评估增减值原因分析

评估增值原因：1、丰台办公楼评估增值的主要原因是近年来房地产市场售价上涨；

2、车位评估增值的主要原因是车位租金上涨。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：中成进出口股份有限公司

住所：北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼

法定代表人：刘艳

注册资本：29598 万人民币

成立日期：1999 年 03 月 01 日

营业期限：1999 年 03 月 01 日至长期

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：向境外派遣各类劳务人员（不含港澳台地区）；销售食品、医疗器械；对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；进出口业务；承担我国对外经济技术援助项目和对外提供一般物资援助项目，承包各类境外工程和境内外资工程；提供经济、贸易、技术、信息的咨询和交流服务；成套设备和技术系统集成及相关技术服务；仓储；房屋租赁；销售化妆品、洗漱卫生用品、日用品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品及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。）

（二）委托人暨产权持有单位

（三）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、关于经济行为的说明

中成进出口股份有限公司拟公开挂牌出售资产。为此，中成进出口股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值进行评估，为中成进出口股份有限公司提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 本次评估对象为中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位的市场价值。

(二) 本次评估范围为中成进出口股份有限公司所属的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位。

(三) 委托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。

(四) 资产状况

委估房屋建筑物(即丰台办公楼)位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层, 物业名称为总部基地, 为产权持有单位购买取得。截至评估基准日, 丰台办公楼已取得《房屋所有权证》, 编号为: 京房权证市丰股字第 3920002 号; 房屋所有权人为中成进出口股份有限公司, 建筑面积为 5992.69 平方米, 房屋建成于 2004 年, 钢混结构, 房屋用途为工业。

截至评估基准日, 丰台办公楼已取得《国有土地使用权证》, 编号为: 京市丰股国用(2007 出)第 6010505 号, 根据证载, 土地使用权人为中成进出口股份有限公司, 土地用途为工业用途, 使用权类型为出让, 土地使用权面积为 2361.47 平方米, 土地终止日期为 2053 年 7 月 26 日。

丰台办公楼为钢混结构, 总层数地上 12 层, 地下 1 层, 所在楼层-1 至 12 层。办公楼建筑平面呈矩形, 层高 3 米, 檐高 36 米, 钢混结构。建筑装饰特征: 外墙为玻璃幕墙, 部分涂料; 屋顶全部铺贴瓷砖; 大堂内部为大理石地面, 瓷砖墙面, 夹板造型吊顶, 装饰吊灯; 公共区域和办公室地面铺贴防滑地砖、部分木质地板及地毯地面, 内墙乳胶漆墙面、墙纸、部分铺贴瓷砖; 天花吊顶全部夹板造型吊顶; 塑钢玻璃窗、房间门为实木胶合板门、胶合板封门、防火门、木质结构旋转门等; 大楼安全通道楼梯制作采用木质扶手金属栏杆, 大堂 1-2 层楼梯为不锈钢扶手和钢化玻璃挡板; 大楼内卫生间内部墙面铺贴墙瓷砖, 普通洁具设施; 进户大门为落地钢化玻璃门。大楼附属设施包括电梯、给排水、低压配电(全部水电暗敷)、消防设施、有线电视、电话、宽带线及新风系统。经现场查勘房屋结构、装修等各部分使用正常, 设施设备维护状态较好。

委估附属车位所有权人为北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司, 根据出卖人(即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司)与买受人(即中成进出口股份有限公司)签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同: 出卖人

提供附属车位共计 60 个，其中 30 个地上停车位、30 个地下停车位，地上地下车位使用年限截止到 2053 年 7 月 26 日。附属地上停车位为园区内 30 个地面停车位；地下停车位位于丰台办公楼地下一层，环氧地坪漆地面，涂料墙面，毛坯顶棚。

截至评估基准日，丰台办公楼现状出租。根据委托人与中海恒达（北京）投资管理有限公司签订的房屋租赁合同，承租方为中海恒达（北京）投资管理有限公司，承租建筑面积为 5600 平方米，并免费提供 7 个地下车位及 3 个地上车位供承租方使用，租赁期限自 2019 年 8 月 18 日起，至 2025 年 8 月 17 日止；双方确认，出租方自用建筑面积按 392.69 平方米计算。

截至评估基准日，委估资产未设定抵押权、担保权等他项权利。

四、关于评估基准日的说明

为保证资产评估的及时性和合理性，确定 2019 年 8 月 30 日为评估基准日。

上述评估基准日的确定是委托人考虑本次经济行为需要所选取。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

不存在可能影响评估工作的其他重大事项。

六、资产清查情况说明

（一）清查的组织工作

中成进出口股份有限公司组织成立了由部分财务人员及资产管理人员组成的资产清查专班，制定了内含资产清查办法和验收标准的实施方案，于二〇一九年九月二十四日对委托评估的资产进行了全面的资产清查。

（二）清查范围

清查范围为中成进出口股份有限公司拥有的位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层房地产及附属车位。

（三）产权状况

委估房屋建筑物（即丰台办公楼）位于北京市丰台区南四环西路 188 号二区 8 号楼 1-12 层，物业名称为总部基地，为产权持有单位购买取得。截至评估基准日，丰台办公楼已取得《房屋所有权证》，编号为：京房权证市丰股字第 3920002 号；房屋所有权人为中成进出口股份有限公司，建筑面积为 5992.69 平方米，房屋建成于 2004 年，钢混结构，房屋用途为工业。

截至评估基准日，丰台办公楼已取得《国有土地使用权证》，编号为：京市丰股国

用（2007 出）第 6010505 号，根据证载，土地使用权人为中成进出口股份有限公司，土地用途为工业用途，使用权类型为出让，土地使用权面积为 2361.47 平方米，土地终止日期为 2053 年 7 月 26 日。

委估附属车位所有权人为北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司，根据出卖人（即北京中关村丰台园道丰科技商务园建设发展有限公司）与买受人（即中成进出口股份有限公司）签订的商品房买卖合同、补充协议及地下车位租赁合同：出卖人提供附属车位共计 60 个，其中 30 个地上停车位、30 个地下停车位，地上地下车位使用年限截止到 2053 年 7 月 26 日。

截至评估基准日，委估资产均未设立抵押、担保等他项权利。

七、资料清单

- （一）委托人暨产权持有单位营业执照；
- （二）资产评估明细表；
- （三）资产权属证明文件；
- （四）其他资料。

(本页无正文)

委托人暨产权持有单位 (盖章):



法定代表人(签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be "孙乾" (Sun Qian), written over the text "法定代表人(签字):".

2019年9月24日

