

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于  
北京市朝阳区五方桥厂区房地产项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2020）第 050665 号  
共二册 第一册



**北京中同华资产评估有限公司**  
**China Alliance Appraisal Co.,Ltd.**



日期：2020年9月4日

地址：北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

## 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： 1111020005202000709

资产评估报告名称： 北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2020）第050665号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李静静(资产评估师)、李秀英(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。

# 目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人暨产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	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.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
（一）评估方法的选择.....	12
（二）评估方法简介.....	12
（三）评估结论确定的方法.....	15
八、评估假设.....	16
九、评估结论.....	16
十、特别事项说明.....	17
十一、资产评估报告使用限制说明.....	19
十二、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于  
北京市朝阳区五方桥厂区房地产项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2020）第 050665 号

北京天海工业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：对北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为北京天海工业有限公司拟转让上述房产之行为提供价值参考依据。

评估对象：北京天海工业有限公司所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产的市场价值。

评估范围：北京天海工业有限公司所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产。

评估基准日：2020年4月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：成本法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用成本法和收益法的加权平均评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
非流动资产	1	2,764.92	41,019.50	38,254.58	1,383.57
其中：投资性房地 产	2	2,764.92	41,019.50	38,254.58	1,383.57
资产总计	3	<b>2,764.92</b>	<b>41,019.50</b>	<b>38,254.58</b>	<b>1,383.57</b>
净资产(所有者权益)	4	<b>2,764.92</b>	<b>41,019.50</b>	<b>38,254.58</b>	<b>1,383.57</b>

---

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1. 本评估报告的评估结论为委估资产于评估基准日的市场价值，未考虑委估资产可能存在的尚未支付的负债，或委估资产未来可能承担的抵押、担保事宜以及其它经济行为所可能带来损失对评估结论的影响，也未考虑价值类型、房屋用途等发生变化以及遇有重大自然力和其他不可抗力对评估结果的影响；

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本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，以及资产评估业务委托合同的要求正确、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；

3. 本评估报告中的市场价值是指委估资产在评估基准日的市场平均售价，且委估房产市场价值为含增值税价；

4. 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。

## 北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于

### 北京市朝阳区五方桥厂区房地产项目

# 资产评估报告正文

中同华评报字（2020）第 050665 号

#### 北京天海工业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产在2020年4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、委托人暨产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人暨产权持有单位为北京天海工业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

##### （一）委托人暨产权持有单位概况

###### 1. 注册登记情况

企业名称：北京天海工业有限公司（以下简称“北京天海”或委托人）

统一社会信用代码：911100006000036940

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

法定住所：北京市朝阳区天盈北路9号

经营场所：北京市通州区潮县镇潮县南四街1号

法定代表人：李俊杰

注册资本：9071.95 万美元

经营范围：生产气瓶、蓄能器、压力容器及配套设备、附件、灭火器、灭火系统产品及配件、医疗器械用气瓶、救生器材用瓶、饮食机械用气瓶及配件、燃气汽车用气瓶、缠绕瓶及配件、储气式特种集装箱、集束装置、低温气瓶及配件、液化天然气瓶及配件、铝胆、铝瓶及配件、新型增强复合材料（碳纤维、有机纤维及高强度玻璃纤维等复合材料）及制品、复合气瓶（车用天然气储气瓶、呼吸器储气瓶、水处理容

器)、复合气瓶测试设备;提供自产产品的安装、调试、维修、技术咨询、技术服务;销售自产产品;从事低温储运容器的批发;提供售后服务及维修服务;货物进出口、技术进出口、代理进出口;出租商业用房。(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。)

## 2. 公司简介

北京天海是北京京城机电股份有限公司(简称京城股份,H股证券代码00187,A股证券代码600860)所属主要骨干企业,是拥有八个专业气体储运装备生产基地(北京天海、明晖天海、天海低温、天津天海、上海天海、江苏天海、宽城天海、天海氢能),及一个汽车底盘改装基地(北京攀尼高空作业设备有限公司)和一个美国公司的集团公司。公司具有A1、A2、C2、C3级压力容器设计资格和A1、A2、B1、B2、B3、C2、C3、D1、D2级压力容器制造资格。可生产800余个品种规格的钢质无缝气瓶、缠绕气瓶、蓄能器壳体、无石棉填料乙炔瓶、焊接绝热气瓶、碳纤维全缠绕复合气瓶(含车用)、低温罐箱及加气站等系列产品,公司的产品广泛应用于汽车、化工、消防、医疗、石油、能源、城建、食品、冶金、机械、电子等行业。

### (二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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,除此之外,其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

根据2020年7月10日北京京城机电控股有限责任公司《关于同意北京天海工业有限公司聘请评估机构对五方桥房地产进行评估的批复》(京机房(复)[2020]70号)和2020年7月6日《北京天海工业有限公司2020年第十四次经理办公会纪要》(北天经(纪)[2020]14号),北京天海拟转让所持有位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产。

本次评估目的是对北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,为北京天海工业有限公司拟转让上述房产之行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是北京天海所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产的市场价值。

评估范围是北京天海所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产,房屋建筑物账面原值为65,425,484.59元,账面净值为20,697,512.94元。具体资产范围见下表:



北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市  
朝阳区五方桥厂区房地产项目资产评估报告

金额单位：人民币元

序号	公司名称	权证编号	委估建筑名称	结构	建成时间	委估建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地证号	账面原值	账面净值
1	北京天海工业有限公司	X京房权证朝字第727497号-38号	低温车间	钢	1989年6月	3,926.86	京朝国用(2005出)第0242号	65,425,484.59	20,697,512.94
2		X京房权证朝字第727497号-37号	锅炉房	其他	1988年12月	510.56			
3		X京房权证朝字第607418号-1号	正门传达室	混合	1989年10月	53.70			
4		X京房权证朝字第607418号-2号	食堂	钢混	1988年12月	2,868.50			
5		X京房权证朝字第607418号-3号	100T地泵房	混合	1989年9月	90.80			
6		X京房权证朝字第607418号-4号	货门传达室	混合	1989年9月	21.70			
7		X京房权证朝字第607418号-5号	汽车库房	混合	1989年9月	973.90			
8		X京房权证朝字第607418号-6号	消防水泵房	简易钢架	2020年3月	21.00			
9		X京房权证朝字第607418号-8号	深井泵房	混合	1988年12月	27.50			
10		X京房权证朝字第607418号-9号	综合库房	混合	1989年9月	1,645.20			
11		X京房权证朝字第607418号-10号	油化库	混合	1989年9月	524.90			
12		X京房权证朝字第607418号-12号	铝内胆生产车间+缠绕瓶生产车间	混合	1989年9月	7,563.80			
13		X京房权证朝字第607418号-13号	配电室	混合	1989年9月	59.70			
14		X京房权证朝字第607418号-14号	空压站	混合	1988年12月	850.70			
15		X京房权证朝字第607418号-15号	厕所	简易钢架	2020年3月	42.40			
16		X京房权证朝字第607418号-16号	深井泵房	混合	1988年12月	27.00			
17		X京房权证朝字第607418号-17号	检测试验站	混合	1988年12月	92.50			
18		X京房权证朝字第607418号-18号	北货门传达室	混合	1989年9月	11.00			
19		X京房权证朝字第607418号-19号	液氧站	混合	1989年9月	56.20			
20		X京房权证朝字第607418号-20号	地下常化炉循环水泵房	混合	1989年6月	62.90			
21		X京房权证朝字第607418号-21号	常化炉车间	钢混	1988年12月	990.90			
22		X京房权证朝字第607418号-22号	爆破试验室	混合	1989年9月	98.60			
23		X京房权证朝字第607418号-23号	散热器室	混合	1989年9月	58.00			
24		X京房权证朝字第607418号-24号	喷漆车间工段配电室	混合	1989年6月	40.20			
25		X京房权证朝字第607418号-25号	循环水泵房	混合	1989年9月	100.30			
26		X京房权证朝字第607418号-26号	车间配电室	混合	1989年6月	114.30			
27		X京房权证朝字第607418号-27号	切管下料车间	混合	1989年6月	76.70			
28		X京房权证朝字第607418号-28号	大瓶生产车间	混合	1988年12月	11,573.80			

序号	公司名称	权证编号	委估建筑名称	结构	建成时间	委估建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地证号	账面原值	账面净值
29		X京房权证朝字第607418号-30号	变配电室	混合	1988年9月	135.60			
30		X京房权证朝字第607418号-29号	高压变配电室	钢混	1989年6月	89.90			
31		X京房权证朝字第607418号-31号	大瓶生产车间2	钢混	1989年9月	3,894.90			
32		X京房权证朝字第607418号-32号	综合楼及实验楼	混合	1989年9月	3,368.40			
33		X京房权证朝字第607418号-33号	自行车棚及值班室	简易钢架	1989年9月	114.90			
34		X京房权证朝字第607418号-34号	综合办公楼	钢混	1988年8月	4,146.70			
35		X京房权证朝字第727497号-39号	库房翻扩建工程	钢混	1989年9月	909.60			
	合计					45,143.62		65,425,484.59	20,697,512.94

其中低温车间、锅炉房、库房翻扩建工程在园区建成后进行了改扩建，已办理了建设工程规划许可证及施工许可证，具体情况如下：

房屋名称	建筑工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设规模(m <sup>2</sup> )	建设时间
低温车间	2005规(朝)建字0100号	2005(建)056	3917.16	2005/5/12
锅炉房	2004规(朝)建字0429号	00(建)2004-3147	512.75	2004/11
库房翻扩建	2007规(朝)建字0049号	[2007]施(朝)建字0083号	913	2007/4/2

截至2020年4月30日，北京天海申报评估的土地使用权原始入账价值为9,008,627.00元，截至评估基准日账面净值6,951,659.05元。

序号	权证	证载	土地座落	用途	使用权类型	证载终止日期	准用年限	开发程度	面积	原始	账面价值
	编号	土地使用者							(m <sup>2</sup> )	入账价值	
1	京朝国用(2005出)第0242号	北京天海工业有限公司	北京市朝阳区天盈北路9号	工业	出让	2054/10/28	50	七通一平	87,541.76	9,008,627.00	6,951,659.05

(一) 本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致，委托人暨产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 评估范围内主要资产情况

委估资产的权属状况如下：

北京天海已提供房屋所有权证、国有土地使用权证等权属证明文件，资产权属清晰。

截至评估基准日，委估房产处于出租状态，承租方为北京京城海通科技文化发展有限公司，为北京天海的二级参股公司。租赁情况如下：

序号	出租方	承租方	合同面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期间	租金标准
1	北京天海工业有限公司	北京京城海通科技文化发展有限公司	45,143.62	2018/9/4—2036/9/3	2018年9月4日起租, 房屋租金 1.43 元/日/平方米, 免租期半年, 每满三年在前一年租金的基础上递增 5%

租赁合同其他条款如下:

1、双方同意, 有本款下列情形之一的, 守约方可单方解除本合同。违约方给守约方造成损失的, 违约方还应当赔偿守约方的全部经济损失:

(1) 承租方语气未支付租金或相关费用超过九十日的;

(2) 出租方无正当理由故意不履行办理分租客户工商、税务登记等必须由出租方出具的相关盖章手续或出据证明的义务超过九十日的;

(3) 出租方在租赁期内擅自解约的;

(4) 承租方在租赁期满前擅自退租的;

(5) 违约方有其他严重违约行为。

2、任何一方违反本合同的规定, 应向对方承担违约责任。由于违约方单方解除合同造成守约方的全部经济损失, 应由违约方承担。

3、承租方逾期支付本合同项下租金或其他应付费用的, 则每逾期一日, 承租方应当向出租方支付应交租金及其他应付费用总额万分之五的延迟履行违约金。

4、租赁期间, 承租方违反本合同的约定中途擅自退租的, 则视为承租方允许出租方进入租赁物、并放弃租赁物内所有装修、设施和物品所有权, 其所有权在该时点转归出租方所有。承租方应负责赔偿出租方因此而遭受的全部损失。

5、出租方未按约定向承租方交付房屋, 其未交付部分, 每延期交付一天, 影响承租方支付该部分租金的万分之五的违约金, 违约金总额不超过未交付部分房屋 3 个月租金。

建筑物建成时间为 1988 年 8 月至 1989 年 10 月。截至评估基准日, 建筑物状态良好, 部分建筑物外立面进行了重新粉刷, 园区内道路、绿化景观等已进行了初步改造。屋内处于毛坯状态, 承租方按照租赁合同的约定准备将厂区整体改造为文化创意用途。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额  
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指产权持有单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年4月30日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

- 1.北京京城机电控股有限责任公司《关于同意北京天海工业有限公司聘请评估机构对五方桥房地产进行评估的批复》(京机房（复）[2020]70号)（2020年7月10日）；
- 2.《北京天海工业有限公司2020年第十四次经理办公会纪要》（北天经（纪）[2020]14号）。

##### （二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
- 3.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号, 国务院令 第 588 号修改, 国务院令 第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第 14 号, 2001);
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
8. 《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);
9. 《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);
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令 第 691 号);
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第 65 号);
12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税(2016)36 号);
13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
15. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);
16. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
17. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资源厅发(2018)4 号);
18. 《北京市国资委市财政局关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉的意见》(京国资发[2017]10 号);
19. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》(京国资发[2012]32 号);
20. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(2008 京国资发[2008]5 号);
21. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》(京国资发[2019]2 号);

22. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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〔2018〕36号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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〔2018〕37号)；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
9. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号)
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证(X京房权证朝字第727497号、X京房权证朝字第607418号)、  
国有土地使用权出让合同；
2. 房屋所有权证(京朝国用(2005出)第0242号)；
3. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有单位提供的项目可行性研究报告等资料；
2. 产权持有单位提供的有关租赁合同等资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)；
4. 北京市基准地价更新成果；
5. 市场询价资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 北京天海与中同华签订的《资产评估委托合同》；

3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：成本法和收益法。评估方法选择理由如下：

估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较少，无可比的房地产交易案例，故不适用市场比较法；估价对象为可取得收益的房地产项目，其目前处于已出租状态，未来收益可以准确预测与量化，且市场上存在出租案例，故适用收益法；因可查询到类似建筑物的单方造价数据，可对基准日时点的重置成本进行测算，故适用成本法。

### （二）评估方法简介

#### 1. 成本法

计算公式为：评估值 = 房地合估重置成本-建筑物折旧额

##### 1) 房地合估重置成本的确定

房地合估重置成本=土地成本+建安成本+销售费用+管理费用+销售税费+投资利息+投资利润

建安成本=建安工程造价+前期及其他费用

##### （1）土地成本

评估范围内的土地使用权实际用途为工业用地，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方法。

评估人员未获取到委估宗地所在地区相关的征地补偿的政策标准，故不适用成本逼近法；因本次委估对象的租赁合同所约定的租赁物为园区内房地产，并不是对园区所占土地的单独租赁，无法将土地单独对应的收益从园区整体的租金收益中进行区分，即无法对土地单项所能获得的收益进行预测并量化，故不适用收益还原法；且该宗地

无重新开发计划，故不适用剩余法（假设开发法）。评估人员取得了委估宗地所在地区现行的基准地价文件及修正体系，故适用基准地价修正系数法；考虑市场上能查询与委估房地产所处位置及用途相似的市场交易案例，故适用市场法。评估人员通过综合分析，因可获取确定采用基准地价系数修正法和市场法。

### 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

### 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

### （2）建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“单方造价类比法”。即根据广联达指标网典型工程的单方造价案例通过修正，测算出该工程的建安工程含税造价。

### （3）前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率（含税）	费率（不含税）	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.47%	1.47%	建安工程造价	财建[2016]504号
2	工程监理费	2.30%	2.17%	建安工程造价	发改价格[2015]299号，参考发改价格[2007]670号
3	环境影响评价费	0.12%	0.11%	建安工程造价	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]125号
4	可行性研究费	0.40%	0.38%	建安工程造价	发改价格[2015]299号，参考计价格[1999]1283号
5	勘察费设计费	2.80%	2.64%	建安工程造价	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]10号
6	招投标代理费	0.34%	0.32%	建安工程造价	发改价格[2015]299号，参照计价格[2002]1980号
	小计	7.43%	7.09%		

### 3) 管理费用、销售费用



管理费用、销售费用按照房地产价值的一定比例计算。

#### 4) 销售税费

销售税费为应缴纳的增值税和城建税金及附加，应缴纳的增值税为销项税-进项税，城建税费及附加为城市建设维护税，教育附加税及地方教育附加税。

#### 5) 投资利息

投资利息是指房地产开发过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时贷款市场报价利率（LPR）为准；按照建造期资金均匀投入计算。

投资利息=（建设成本+管理费用+销售费用）×贷款利率×建设工期×1/2+土地成本×贷款利率×建设工期

#### 6) 开发利润

开发利润=（土地成本+建筑成本+管理费用+销售费用+投资利息）×开发利润率

开发利润应在明确其计算基数和相应开发利润率的基础上，为其计算基数乘以开发建设类似房地产的相应开发利润率。本次采取成本利润率。

#### 7) 成新率的确定

依据委估建筑物的已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限 / （已使用年限+尚可使用年限）×100%

#### 8) 建筑物折旧额

建筑物折旧额=（建筑物重置成本+该项建筑物对应的销售费用+管理费用+税金及附加+投资利息+投资利润）×（1-成新率）

## 2. 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：

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

式中：V为收益价格(元)；Ai为未来第i年的净收益(元)；Y为折现率(%)；n为未来可获收益的年限(年)。

### (三) 评估结论确定的方法

收益法评估是对未来预期收益进行折现，成本法是对当前委估对象与基准日时点进行重新建造所花费的成本支及可得利润进行测算。成本法和收益法，是从不同的计量途径计算得出委估房地产市场价值，均为本次适用的评估方法。本次两种评估方法差异较小，因此本次采用简单算术平均法确定委估房地产的评估值。

#### 八、评估程序实施过程和情况

##### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；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，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，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) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

##### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 八、评估假设

### (一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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。

### (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
4. 产权持有单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产；
6. 资产原地维持现状持续使用假设。
7. 本次评估假设委估资产的长期租赁合同可持续执行，不会发生违约事项。

### (三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 九、评估结论

本次评估采用成本法和收益法对北京天海拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产进行评估。委估房地产截至评估基准日2020年4月30日房屋建筑物账面净值为2,073.88万元，土地使用权账面净值为696.67万元，合计2,764.92万元。

(一) 成本法评估结果

委估房地产账面净值为2,764.92万元，评估值为40,862.64万元，评估增值38,097.72万元，增值率1,377.90%。

(二) 收益法评估结果

委估房地产账面净值为2,764.92万元，评估值为41,176.36万元，评估增值38,411.44万元，增值率1,389.24%。

(三) 评估结论的选取

成本法的评估值为40,862.64万元；收益法的评估值41,176.36万元，两种方法的评估结果差异313.72万元，差异率0.8%。成本法是对当前委估对象于基准日时点进行重新建造所花费的成本支出及可得利润进行测算，评估基准日，委估对象重新建造所花费的成本支出可以分别计算得出，且通过查询主营业务为园区开发的上市公司财务数据，可以获得园区开发行业的平均开发利润情况。收益法评估是对委估房地产未来预期净收益进行折现，净收益是通过计算委估对象未来各年租约租金及市场租金的基础上扣减运营费用得出。成本法和收益法，是从不同的计量途径计算得出委估房地产市场价值，均为本次适用的评估方法。两种评估方法差异较小，因此本次采用简单算术平均法确定委估房地产的评估值。故北京天海拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产评估结果为41,019.50万元（含增值税价格）。评估结果如下：

单位：人民币万元

评估方法	账面净值	评估值	权重	评估结果	增值额	增值率%
成本法	2,764.92	40,862.64	50%	41,019.50	38,254.58	1,383.57
收益法		41,176.36	50%			

(四) 评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十、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，提请报告使用人予以关注：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现委估资产存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估未利用专家工作。

### （五）重大期后事项

未发现北京天海存有重大期后事项。

### （六）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告中委估房产的市场价值为含增值税价；

4. 本评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

6. 本次评估过程中存在证载用途与实际用途不一致的情形。委估房产证载用途为工业，承租方根据租赁合同确定经与出租方协商拟将厂区进行改造后用途变更为文化创意用途，相关手续由承租方自行办理并承担相关费用，属办公用途，欲再对外转租。截至评估基准日，承租方已对园区的道路、绿化景观等进行了改造，建筑物主体尚未改造完成，故本次评估按照委估对象现状条件进行评估，未考虑后续房屋改造的成本支出对评估值的影响。

7. 委估资产签订的租赁合同为18年的长期租约，本次房地产收益法进行预测时租赁期内的租金采用租约租金进行测算。

8. 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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十一、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- (一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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；
- (四) 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对其评估对象可实现价格的保证；
- (五) 本资产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约定除外；
- (六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

## 十二、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2020年9月4日。

(以上无正文)

资产评估师: \_\_\_\_\_  


资产评估师: \_\_\_\_\_  


北京中同华资产评估有限公司

2020年9月4日



## 资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件

- 1.北京京城机电控股有限责任公司《关于同意北京天海工业有限公司聘请评估机构对五方桥房地产进行评估的批复》(京机房(复)[2020]70号)(2020年7月10日)；
- 2.《北京天海工业有限公司2020年第十四次经理办公会议纪要》(北天经(纪)[2020]14号)。

附件二： 委托人暨产权持有单位法人营业执照复印件

附件三： 评估对象涉及的主要权属证明资料

1. 房屋所有权证
2. 国有土地使用证

附件四： 委托人暨产权持有单位承诺函原件

附件五： 签名资产评估师的承诺函

附件六： 资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件七： 资产评估机构法人营业执照副本

附件八： 签名资产评估师资格证明文件

附件九： 资产评估委托合同

附件十： 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明



# 北京京城机电控股有限责任公司

京机房（复）〔2020〕70号

## 关于同意北京天海工业有限公司聘请评估机构 对五方桥房地产进行评估的批复

北京京城机电股份有限公司：

你公司《关于北京天海工业有限公司聘请评估机构对拟处置的五方桥房地产进行评估的请示》（京机股（请）〔2020〕12号）收悉。按照北京京城机电控股有限责任公司的相关规定，经公司总经理办公会（京机办（纪要）〔2020〕18号）研究，批复如下：

同意北京天海工业有限公司聘请评估机构对五方桥房地产进行评估：评估基准日为2020年4月30日；评估范围为北京天海所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区土地使用权及房屋建筑物；资产评估机构：在京城机电指定评估公司范围内，选择具有证券资格的评估机构进行评估。

特此批复。

北京京城机电控股有限责任公司  
2020年7月10日



北京京城机电控股有限责任公司办公室

2020年7月10日印发

# 北京天海工业有限公司

北天经（纪）[2020]14号

## 2020年第十四次经理办公会议纪要

会议时间：2020年7月6日

会议地点：视频会议

参会人员：李俊杰 张继恒 李哲 姚欣  
石凤文 袁文平 谭轶谦 姜驰

列席人员：栾杰 杨易 邵天新

会议主持：张继恒

会议记录：马静

### 一、会议议题

审议关于北京天海工业有限公司聘请评估机构对拟处置的五方桥房地资产进行评估的议案（负责人：谭轶谦）

### 二、会议内容及决定

审议关于北京天海工业有限公司聘请评估机构对拟处置的五方桥房地资产进行评估的议案（负责人：谭轶谦）

副总经理谭轶谦汇报了议案的具体情况。

受经济形势下行、中美贸易摩擦和疫情等因素的持续影响，北京天海工业有限公司（以下简称“北京天海”）经营受到影响，为改善公司资产结构、盘活资产，获取现金流，支持公司主要业务的持续、稳定发展，北京天海拟将五方桥房地资产进行处置。拟处置的资产情况具体如下：

#### 1、土地使用权情况（表1）：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	使用权类型	证载终止日期	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
1	京朝国用(2005出)第0242号	北京天海工业有限公司	北京市朝阳区天盈北路9号	工业	出让	2054/10/26	50	七通一平	87,541.76	9,008,627.00	6,966,673.80

## 2、房屋建筑物情况(表2):

序号	公司名称	权证编号	建筑名称	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	金额单位: 人民币元		
						土地证号	账面原值	账面净值
1	北京天海工业有限公司	X京房权证朝字第727497号-36号	低温车间	钢	3,926.86	京朝国用(2005出)第0242号	65,425,484.59	20,738,758.23
2		X京房权证朝字第727497号-37号	锅炉房	其他	510.56			
3		X京房权证朝字第607418号-1号	正门传达室	混合	53.70			
4		X京房权证朝字第607418号-2号	食堂	钢混	2,868.50			
5		X京房权证朝字第607418号-3号	100T地泵房	混合	90.80			
6		X京房权证朝字第607418号-4号	货门传达室	混合	21.70			
7		X京房权证朝字第607418号-5号	汽车库房	混合	973.90			
8		X京房权证朝字第607418号-6号	消防水泵房	简易钢架	21.00			
9		X京房权证朝字第607418号-8号	深井泵房	混合	27.50			
10		X京房权证朝字第607418号-9号	综合库房	混合	1,645.20			
11		X京房权证朝字第607418号-10号	油化库	混合	524.90			
12		X京房权证朝字第607418号-12号	铝内胆生产车间+缠绕瓶生产车间	混合	7,563.80			
13		X京房权证朝字第607418号-13号	配电室	混合	59.70			
14		X京房权证朝字第607418号-14号	空压站	混合	850.70			
15		X京房权证朝字第607418号-15号	厕所	简易钢架	42.40			
16		X京房权证朝字第607418号-16号	深井泵房	混合	27.00			

序号	公司名称	权证编号	建筑名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证号	账面原值	账面净值
17		X京房权证朝字第 607418号-17号	检测试验站	混合	92.50			
18		X京房权证朝字第 607418号-18号	北货门传达室	混合	11.00			
19		X京房权证朝字第 607418号-19号	液氧站	混合	56.20			
20		X京房权证朝字第 607418号-20号	地下常化炉循 环水泵房	混合	62.90			
21		X京房权证朝字第 607418号-21号	常化炉车间	钢混	990.90			
22		X京房权证朝字第 607418号-22号	爆破试验室	混合	98.60			
23		X京房权证朝字第 607418号-23号	散热器室	混合	58.00			
24		X京房权证朝字第 607418号-24号	喷漆车间工段 配电室	混合	40.20			
25		X京房权证朝字第 607418号-25号	循环水泵房	混合	100.30			
26		X京房权证朝字第 607418号-26号	车间配电室	混合	114.30			
27		X京房权证朝字第 607418号-27号	切管下料车间	混合	76.70			
28		X京房权证朝字第 607418号-28号	大瓶生产车间	混合	11,573.80			
29		X京房权证朝字第 607418号-30号	变配电室	混合	135.60			
30		X京房权证朝字第 607418号-29号	高压变配电室	钢混	89.90			
31		X京房权证朝字第 607418号-31号	大瓶生产车间2	钢混	3,894.90			
32		X京房权证朝字第 607418号-32号	综合楼及实验 楼	混合	3,368.40			
33		X京房权证朝字第 607418号-33号	自行车棚及值 班室	混合	114.90			
34		X京房权证朝字第 607418号-34号	综合办公楼	钢混	4,146.70			
35		X京房权证朝字第 727497号-39号	库房翻扩建工 程	钢混	909.60			
	合计				45,143.62		65,425,484.59	20,738,758.23

为推动工作开展，现申请：

1、启动北京天海工业有限公司处置五方桥房地产项目并开展后续工作。

2、聘请评估机构对五方桥房地产进行评估，具体内容如下：

(1) 评估基准日拟定为 2020 年 4 月 30 日；

(2) 评估范围为北京天海所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区土地使用权及房屋建筑物（见表 1、2）。其中土地使用权账面原值为 9,008,627.00 元，截至 2020 年 4 月 30 日账面净值 6,966,673.80 元，房屋建筑物账面原值为 65,425,484.59 元，截至 2020 年 4 月 30 日账面净值为 20,738,758.23 元。

(3) 北京天海拟依据北京京城机电控股有限责任公司《关于 2020 年度企业聘请会计师事务所、工程造价咨询公司和资产评估机构的通知》（京机审（通）（2020）1 号）要求，选择具有证券资格的评估机构进行评估。

与会人员经过认真审议，一致同意此议案。

北京天海工业有限公司

2020 年 7 月 6 日

---

北京天海工业有限公司运营中心印发

2020 年 7 月 6 日

共印 1 份（电子文档发相关人员）



# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码  
911100006000036940



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京天海工业有限公司  
 类型 有限责任公司(台港澳与境内合资)  
 法定代表人 李俊杰  
 经营范围

生产、配液及水浆从物(须营的  
 器、件、化料制处、事进(市经活  
 瓶、灭、饮、天(碳、容、温、口主准批动；不得从  
 系、机、气、气、纤、复、器、储、体、依、项、目、)。  
 能、产、用、特、种、气、瓶、维、修、容、术、法、目、)。  
 器、品、气、瓶、集、件、有、机、合、技、的、出、主、经、国、家、和、本、市、  
 压、力、容、器、及、配、件、配、箱、铝、维、用、气、瓶、资、发、；、代、理、经、营、部、门、批、  
 容、器、件、医、疗、集、箱、强、度、气、瓶、测、试、技、术、提、供、进、项、目、批、  
 及、配、套、器、汽、置、及、玻、璃、气、瓶、；、服、后、口、；、后、依、策、禁、  
 设、用、车、低、件、配、璃、纤、；、提、务、；、开、展、批、  
 备、气、瓶、；、维、呼、自、销、及、租、经、准、  
 附、瓶、气、温、新、等、吸、产、自、修、商、营、的、和、限、  
 件、救、生、器、及、增、强、材、料、的、安、品、；、  
 灭、火、材、用、及、合、  
 用、器、材、及、合、

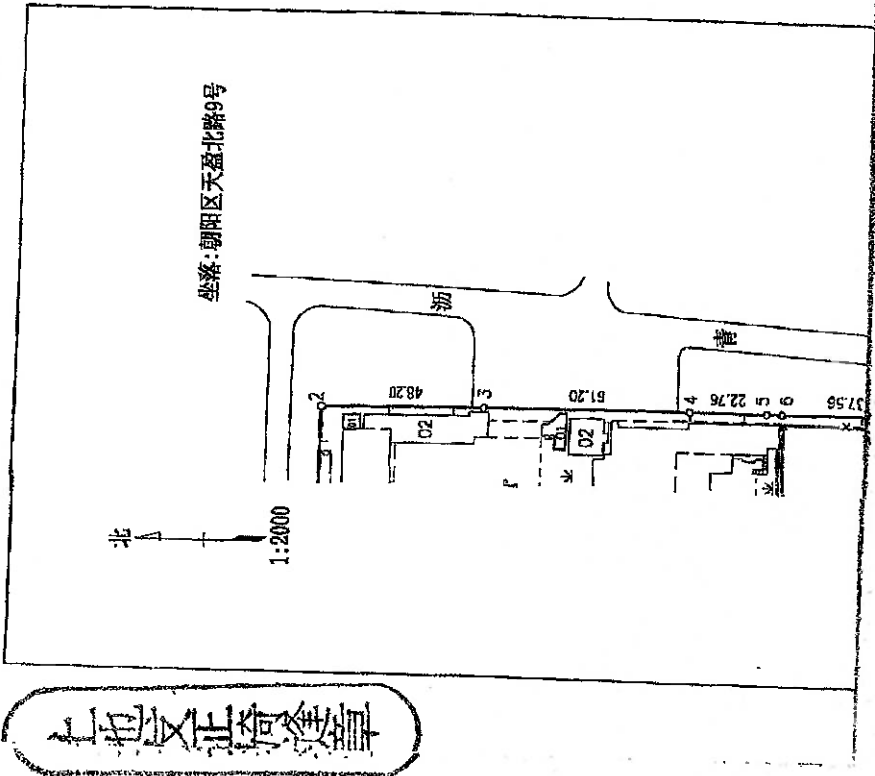
注册资本 美元9071.95万元  
 成立日期 1992年07月18日  
 营业期限 1992年07月18日 至 2032年07月17日  
 住所 北京市朝阳区天盈北路9号

登记机关



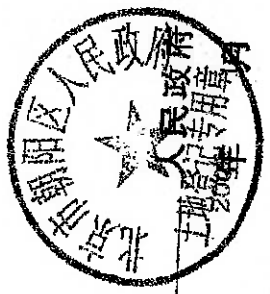
2020年07月17日

土地使用权人	北京英海工业有限公司	
座落	朝阳区天盈北路9号	
地号	图号	11-41-11
地类(用途)	工业	
使用权类型	出让	2004.10.28
使用权面积	其中	87,541.76 M <sup>2</sup>
	独用面积	87,541.76 M <sup>2</sup>
	分摊面积	M <sup>2</sup>



土地登记簿

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。



(章) 印



X京 房权证朝 字第 727497 号

房屋所有权人	北京天海工业有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	朝阳区天益北路9号38幢等3幢		
登记时间	2009-09-14		
房屋性质	商品房		
规划用途	车间, 锅炉房, 库房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	其他		
	详见房屋登记表		
合计		5347.02	
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





# 房屋登记表

共 1 页, 第 1 页

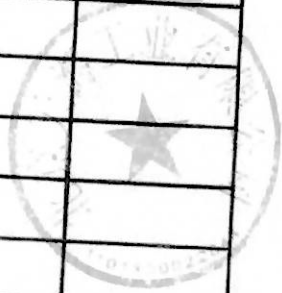
坐落: 朝阳区大源里路0号

地号

图号

11-1-1-44 (3)

楼号	单元号	房屋总层数	所在层数	房号或部位	结构	套数或间数	分摊后建筑面积	分摊前建筑面积
	37层	01			其他			510.56
	38层	01			钢			3926.86
	39层	02			钢混			909.60
本页小计								5347.02
总 计								5347.02



备注:  
其中37层为锅炉房; 38层为低温车间; 39层为厂房翻扩建。

测绘日期: 2009年03月04日  
填表日期: 2009年03月04日

测绘单位: 北京市朝阳区房屋测绘事务所  
项目负责人: 牛斌

# 房 号 清 单

坐落： 朝阳区天盈北路9号38幢

序号	房号或部位	建筑面积	房屋用途		层数		转移登记情况	备注
			规划用途	使用用途	总地 上/地	所在		
1	101	3926.86	车间		1/0	1		

填写说明：

- 1、本表一式两份，初始登记所有权人和办理转移登记的房屋行政管理部门各一份；（凡表内情况变化的，须在一式两份的表内同时进行标明）
- 2、坐落按公安部门批准文件填写；
- 3、凡已办理转移登记的房屋，须转移登记栏内划勾；
- 4、备注栏内填写是否办理抵押或查封等对办理其他权属业务有影响的情况说明，并注明填写人和备注时间。

# 房 号 清 单

坐落：朝阳区天盈北路9号37幢

序号	房号或部位	建筑面积	房屋用途		层数		转移登记情况	备注
			规划用途	使用用途	总地 上/地	所在		
1	101	510.56	锅炉房		1/0	1		

填写说明：

- 1、本表一式两份，初始登记所有权人和办理转移登记的房屋行政管理部门各一份；（凡表内情况变化的，须在一式两份的表内同时进行标明）
- 2、坐落按公安部门批准文件填写；
- 3、凡已办理转移登记的房屋，须转移登记栏内划勾；
- 4、备注栏内填写是否办理抵押或查封等对办理其他权属业务有影响的情况说明，并注明填写人和备注时间。

# 房 号 清 单

坐落： 朝阳区天盈北路9号39幢

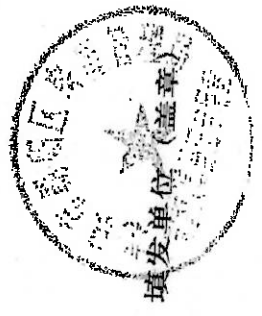
序号	房号或部位	建筑面积	房屋用途		层数		转移登记情况	备注
			规划用途	使用用途	总地 上地	所在		
1	101	117.56	车库		20	1		
2	201	462.04	车库		20	2		

填写说明：

1. 本表一式两份，初始登记所有权人和办理转移登记的房屋行政主管部门各一份；（凡表内情况变化的，须在一式两份的表内同时进行标明）
2. 坐落按公安部门批准文件填写；
3. 凡已办理转移登记的房屋，须转移登记栏内划勾；
4. 备注栏内填写是否办理抵押或查封等对办理其他权属业务有影响的情况说明，并注明填写人和登记时间。

房屋所有权人	北京天海工业有限公司	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	朝阳区天盈北路9号1幢等32幢	
登记时间	2008-10-13	
房屋性质		
规划用途	办公室, 泵房, 车库, 成品库, 传达室, 公厕, 空	
	压站, 煤气调压站, 配电室, 食堂, 无, 消防水	
总层数	泵房, 油库, 自行车棚, 综合库, 综合楼	其他
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
详见房屋登记表		
合计	39796.60	
土地状况	地号	土地使用年限
	有偿(出让)	至 止

附 记
-----



# 房屋登记簿

朝阳区 天盈北路9号

面积单位: 平方米 (m<sup>2</sup>)

图号  
地号

11-4-1-44 (3)

房屋建筑面积  
26793.9

楼房建筑面积

11002 7

楼、平房建筑总面积

39796.6

楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	共 中		用途
							内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	
1	01	01		混合		53.7			规划
2	02	01-02		钢混		2868.6			传达室
3	01	01		混合		90.8			食堂
4	01	01		混合		21.7			汽车地磅房
5	02	01-02		混合		973.9			传达室
6	01	01		混合		21.0			车库
7	01	01		混合		27.5			消防水泵房
8	03	01-03		混合		1645.2			深井泵房
		本 页 小 计				5702.3			综合库
		总 计				39796.6			

填表人: 张立强  
 检测人:  
 测绘单位: 北京市朝阳×房屋测绘事务所

填表日期: 2008年7月28日

登记日期: 1993年11月27日

# 房屋登记表 (附页)

朝阳区 宋盈北路9号

面积单位: 平方米 (m<sup>2</sup>)

房屋编号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	共			用途
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	
10	01	01		混合		524.0				规划
12	01	01		钢混		7563.8				油化库
13	01	01		混合		59.7				溶解之热气瓶 车间
14	01	01		混合		850.7				溶解之热气瓶 车间
15	01	01		混合		42.4				空压站
16	01	01		混合		27.0				厕所
17	01	01		混合		92.5				深井泵房
18	01	01		混合		11.0				煤气调压站
19	01	01		混合		56.2				传达室
20	01	01		混合		62.9				液氧站
21	01	01		钢混		990.9				地下油库
						10282.0				成品库

本页小计

填表人: 张立强  
 测绘单位: 北京市朝阳区房屋测绘事务所  
 填表日期: 2008年7月28日  
 检查人:

测量日期: 2008年7月27日

# 房屋登记表 (附页)

第 3 页

朝阳区 天盈北路9号

面积单位: 平方米 (m<sup>2</sup>)

楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其 中			用途
							套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	
22	01	01		混合		98.6				爆破试验室
23	01	01		混合		58.0				地下油库
24	01	01		混合		40.2				循环水泵房
25	01	01		混合		100.3				喷漆工段
26	01	01		混合		114.3				配电室
27	01	01		混合		76.7				循环水泵房
28	01	01		混合		11573.8				车间配电室
29	01	01		钢混		89.9				乳化液处理间
30	01	01		钢混		135.6				钢质无油气罐车间
31	01	01		混合		3894.9				高压变频电室
32	03	01-03		钢混		3368.4				变配电室
				混合		19550.7				小气泵及机加工车间接缝车间办公楼

填表人: 张立强  
 检查人:  
 测绘单位: 北京市朝阳区房屋测绘事务所

填表日期: 2008年7月28日

2008年11月27日



# 房屋登记表 (附页)

第 1 页 共 1 页

面积单位: 平方米 (m<sup>2</sup>)

朝阳区 天盈北路9号

楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积 (含阳台)	中 阳台建筑面积	分摊建筑面积	使用面积	用途
33	01	01		混合		114.9					规划
34	06	01-06		钢混		4146.7					自行车棚及值班室 综合楼

本 页 小 计

4261.6

测绘日期: 1993年11月27日

填表人: 张立强  
 测绘单位: 北京市朝阳区房屋测绘事务所

检查人:  
 填表日期: 2008年7月28日

# 委托人暨产权持有单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司拟转让持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产的需要，特委托贵公司对北京天海工业有限公司持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产进行评估，评估基准日为2020年4月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责协调产权持有单位为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
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. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
6. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的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；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：



北京天海工业有限公司（盖章）



2020年9月4日

## 资产评估师承诺函

北京天海工业有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产，以2020年4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：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
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：

李静静



资产评估师：

李秀英



2020年9月4日

# 资产评估资质证书

## 北京市财政局

2019-0347号

变更公告

北京中同华资产评估有限公司因变更业务范围有关事项，根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以变更，变更后的业务范围如下：


北京中同华资产评估有限公司现从事以下资产评估业务：11001513，机电（资产评估证书编号：11001723），资源类（资产评估证书编号：11020049），地质类（资产评估证书编号：11001517），海洋（资产评估证书编号：11020073），生物类（资产评估证书编号：11000178），水利类（资产评估证书编号：11020097），军事类（资产评估证书编号：23000356），其他（资产评估证书编号：12000298），其他类（资产评估证书编号：11040597），资源类（资产评估证书编号：11040363），其他类（资产评估证书编号：11001513），其他（资产评估证书编号：11020049），地质类（资产评估证书编号：11001517），海洋（资产评估证书编号：11020073），生物类（资产评估证书编号：11000178），水利类（资产评估证书编号：11020097），军事类（资产评估证书编号：23000356），其他（资产评估证书编号：12000298），其他类（资产评估证书编号：11040597），资源类（资产评估证书编号：11040363），其他类（资产评估证书编号：11001513）。

序号：11001513，其他（资产评估证书编号：11001723），资源类（资产评估证书编号：11020049），其他类（资产评估证书编号：11001517），海洋（资产评估证书编号：11020073），生物类（资产评估证书编号：11000178），水利类（资产评估证书编号：11020097），军事类（资产评估证书编号：23000356），其他（资产评估证书编号：12000298），其他类（资产评估证书编号：11040597），资源类（资产评估证书编号：11040363），其他类（资产评估证书编号：11001513）。

其他类（资产评估证书编号：11001513）。





# 证券期货相关业务评估资格证书



## 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  
北京中同华资产评估有限公司 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：0100020009  
变更文号：财办企[2010]53号  
\*附件：000098

发证时间：2010年 月 日



# 营业执照

(副本) (6-6)

统一社会信用代码  
91110102101880414Q



扫描二维码  
“国家企业信用  
公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京同华资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李伯阳

经营范围

单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务；采矿权和采矿权评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 500万元

成立日期 1999年12月29日

营业期限 1999年12月22日至 2049年12月21日

住所 北京市西城区金融大街35号819室



登记机关

2019年04月26日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李静静

性别：女

登记编号：11140086

单位名称：北京中同华资产评估有  
限公司



初次执业登记日期：2014-09-18

年检信息：通过 (2020-07-17)

所在行业组织：中国资产评估协会

(扫描二维码，查询评估师信息)



本人签名：

李静静

本人印鉴：

资产评估师  
李静静  
11140086



打印日期：2020-09-03

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：李秀英

性别：女

登记编号：15080004

单位名称：北京中同华资产评估有限公司



初次执业登记日期：2008-05-05

年检信息：通过 (2020-05-28)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：李秀英

本人印鉴：  
资产评估师  
李秀英  
15080004



打印日期：2020-06-23

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>



资产评估委托合同  
Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司  
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

## 资产评估委托合同

中同华合同字[2020]7编号

甲方(委托人): 北京天海工业有限公司

乙方(受托人): 北京中同华资产评估有限公司

一、委托项目名称: 北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产项目

二、评估目的: 对北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产的市场价值进行评估,为北京天海工业有限公司拟转让上述房产之行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围: 评估对象为北京天海工业有限公司所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产的市场价值;评估范围为北京天海工业有限公司所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产,具体范围以资产申报表为准。

四、评估基准日: 2019-12-31

五、资产评估报告的使用者及使用范围

(一)本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用,其他任何机构和人员不能成为资产评估报告的使用人。

(二)《资产评估报告》仅供上述使用者按照法律、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,乙方对上述报告使用者不当使用所造成的后果不承担责任。

(三)委托人或者其他资产评估报告应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

(四)未经委托人书面许可,资产评估机构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。

(五)未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、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。

六、评估报告提交期限和方式:

在正常情况下,乙方收到甲方作为委托人应提供的全部资料后,组织评估人员在21个工作日内完成甲方委托的评估工作,并向甲方提交资产评估报告交换意见稿,经充分交换意见后,以快递(或自取等)方式提交正式资产评估报告。

七、评估服务费及支付方式

1. 甲方、乙方协商本次资产评估服务费为:评估专业服务费用为人民币捌万元整。税金、差旅费用等均包含在内。

2. 支付方式:本合同经双方签章后5个工作日内,由甲方支付给乙方本合同总费用的50%,即人民币肆万元;乙方提交评估报告初稿后的5个工作日内,由甲方支付给乙方本合同总费用的30%,即人民币贰万肆仟元;提交正式资产评估报告后5个工作日内,由甲方支付给乙方本合同总费用的20%,即人





## 资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司

CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

人民币壹万陆仟元。每次付款前，乙方应向甲方开具与付款金额相等的6%增值税专用发票。

3. 如本合同因甲方原因而中止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

4. 乙方账号如下：

户名：北京中同华资产评估有限公司

开户银行：交通银行北京百万庄支行

开户账号：1100 6113 7018 01001 9658

### 八、其他约定

(一) 委托人应当为资产评估机构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，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

(二) 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；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。

(三) 委托人或者其他相关当事人需要出具《承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，以确认资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得恰当的批准，所提供资料的真实、准确、完整，以及对资产评估委托业务的基本事项的确认。

(四) 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，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

### 九、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 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，资产评估机构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。补充合同或者新的委托合同未达成前，本委托合同仍然有效。

(二) 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当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。

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，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人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。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按



## 资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司

CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD



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。

因上述第九条第（二）款事项导致资产评估业务提前终止的，在资产评估机构已经收到委托人启动评估通知的情况下，委托人应当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。具体支付方式如下：

1. 乙方及其资产评估专业人员已进场工作，但现场工作尚未结束，甲方共需支付给乙方本合同评估服务费的 30%，乙方应相应退回甲方已支付给乙方但尚未发生的评估服务费。

2. 乙方及其资产评估专业人员已结束现场工作，尚未提供初步评估结果，未提供评估报告交换意见稿的，甲方共需支付给乙方本合同评估服务费的 50%。

3. 乙方及其资产评估专业人员已结束现场工作，并提供了初步评估结果（初步评估结果为评估人员完成评估值测算工作，但评估结论未经乙方质控部审核）的，甲方共需支付给乙方本合同评估服务费的 70%。

4. 乙方及其资产评估专业人员已结束现场工作及完成评估测算，并提供了评估报告交换意见稿（以电子邮件发送时间为提交时间），甲方共需支付给乙方本合同评估服务费的 80%。

5. 乙方及其资产评估专业人员已结束现场工作及完成评估测算，并提供了评估报告交换意见稿（以电子邮件发送时间为提交时间），但因非资产评估报告本身技术原因导致的本项目未通过备案或核准，甲方不需乙方提供纸质版报告时，甲方亦应全额支付合同总费用。

### 十、资产评估委托合同争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，提交至北京市通州区人民法院进行诉讼。

### 十一、违约责任

甲、乙方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

### 十二、委托合同的有效期限

本委托合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

### 十三、对其他有关事项的约定

本委托合同一式肆份，甲方持 贰 份，乙方持 贰 份。



**资产评估委托合同**  
Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司  
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

(本页无正文，为签字盖章专页)

甲方(委托人)名称: 北京天海工业有限公司  
住所: 北京市通州区漷县镇南四街1号院  
负责人: \_\_\_\_\_  
联系人: 刘汝平  
联系电话: 17777818470  
合同签署时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日  
合同签署地点: 北京

乙方(受托人)名称: 北京中同华资产评估有限公司  
住所: 北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层  
法定代表人授权人: 杨洋  
联系人: 李静静  
联系电话: 18611608235  
合同签署时间: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日  
合同签署地点: 北京



## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

北京天海工业有限公司：

本次采用成本法和收益法对评估对象进行了评估，本次选用成本法和收益法的加权平均结果作为最终评估结论，即：北京天海拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产评估结果为41,019.50万元（含增值税价格），与评估对象账面价值相对评估增值38,254.58万元，增值率为1,383.57%，造成评估增值的主要原因如下：

- 1.房屋建筑物建成年代久远，建造成本较低，而成本法中采用的为评估基准日的造价指标，故造成评估增值；
- 2.成本法中考虑了房地产开发后可能获得的投资利润，造成评估增值。



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年4月30日

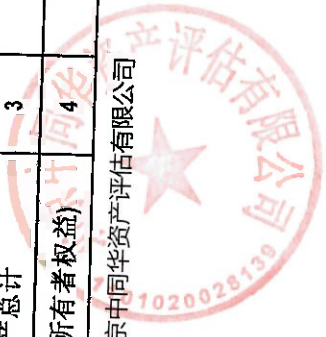
产权持有单位名称：北京天海工业有限公司

表1

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
非流动资产				
1	2,764.92	41,019.50	38,254.58	1,383.57
投资性房地产	2,764.92	41,019.50	38,254.58	1,383.57
2				
资产总计	2,764.92	41,019.50	38,254.58	1,383.57
3				
净资产(所有者权益)	2,764.92	41,019.50	38,254.58	1,383.57
4				

金额单位：人民币万元

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年4月30日

产权持有单位名称：北京天海工业有限公司

表2 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	二、非流动资产合计	27,649,171.98	410,195,000.00	382,545,828.02	1,383.57
2	投资性房地产	27,649,171.98	410,195,000.00	382,545,828.02	1,383.57
3	三、资产总计	27,649,171.98	410,195,000.00	382,545,828.02	1,383.57
4	七、净资产(所有者权益)	27,649,171.98	410,195,000.00	382,545,828.02	1,383.57

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年4月30日

表4  
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	27,649,171.98	410,195,000.00	382,545,828.02	1,383.57
4-6-1	其中：建筑物类				
4-6-2	设备类				
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-12-1	其中：土地使用权				
4-12-2	其他无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
	<b>非流动资产合计</b>	<b>27,649,171.98</b>	<b>410,195,000.00</b>	<b>382,545,828.02</b>	<b>1,383.57</b>

产权持有单位填表人：芦鹏  
填表日期：2020年4月30日

评估人员：李静静 杨慧泽

# 投资性房地产评估汇总表

评估基准日：2020年4月30日

产权持有单位名称：北京天海工业有限公司

表4-5  
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-5-1	投资性房地产—房屋（采用成本模式计量）	20,697,512.94	410,195,000.00	389,497,487.06	1,881.86
4-5-2	投资性房地产—房屋（采用公允价值模式计量）				
4-5-3	投资性房地产—土地（采用成本模式计量）	6,951,659.05	-	-6,951,659.05	-100.00
4-5-4	投资性房地产—土地（采用公允价值模式计量）				
	<b>投资性房地产合计</b>	<b>27,649,171.98</b>	<b>410,195,000.00</b>	<b>382,545,828.02</b>	<b>1,383.57</b>

产权持有单位填表人：芦鹏  
填表日期：2020年4月30日  
评估人员：李静静 杨慧泽



# 投资性房地产--房屋（采用成本模式计量）评估明细表

评估基准日：2020年9月30日

产权持有单位名称：北京天海工业有限公司  
 权证  
 表4-5-2  
 金额单位：人民币元

序号	资产编号	房屋名称	层数	来源	结构	建成年月	建筑面积 (m²)	账面原值	账面净值	评估价值	增减值	增值率%	评估单价 (元/m²)	备注	
1	5016	X京房权证朝字第727497号-38号	1	自建	钢	1989年6月	3,926.86								
2	5020	X京房权证朝字第727497号-37号	1	自建	其他	1988年12月	510.56								
3	5027	X京房权证朝字第607418号-1号	1	自建	混合	1989年10月	53.70								
4	5028	X京房权证朝字第607418号-2号	2	自建	钢混	1988年12月	2,888.50								
5	5029	X京房权证朝字第607418号-3号	1	自建	混合	1988年9月	90.80								
6	5030	X京房权证朝字第607418号-4号	1	自建	混合	1988年9月	21.70								
7	5031	X京房权证朝字第607418号-5号	2	自建	混合	1989年9月	973.90								
8	5032	X京房权证朝字第607418号-6号	1	自建	钢混	2020年3月	21.00								
9	5033	X京房权证朝字第607418号-8号	1	自建	混合	1988年12月	27.50								
10	5034	X京房权证朝字第607418号-9号	3	自建	混合	1989年9月	1,645.20								
11	5035	X京房权证朝字第607418号-10号	1	自建	混合	1988年9月	524.90								
12	5038	X京房权证朝字第607418号-12号	1	自建	混合	1988年9月	7,563.80								
13	5039	X京房权证朝字第607418号-13号	1	自建	混合	1989年9月	59.70								
14	5040	X京房权证朝字第607418号-14号	1	自建	混合	1988年12月	850.70								
15	5041	X京房权证朝字第607418号-15号	2	自建	钢混	2020年3月	42.40								
16	5042	X京房权证朝字第607418号-16号	1	自建	混合	1988年12月	27.00								
17	5043	X京房权证朝字第607418号-17号	1	自建	混合	1988年12月	92.50								
18	5044	X京房权证朝字第607418号-18号	1	自建	混合	1989年9月	11.00								
19	5045	X京房权证朝字第607418号-19号	1	自建	混合	1989年9月	56.20								
20	5046	X京房权证朝字第607418号-20号	1	自建	混合	1989年6月	62.90								
21	5047	X京房权证朝字第607418号-21号	1	自建	钢混	1988年12月	990.90								
22	5048	X京房权证朝字第607418号-22号	1	自建	混合	1988年9月	59.60								
23	5049	X京房权证朝字第607418号-23号	1	自建	混合	1989年9月	59.00								
24	5049	X京房权证朝字第607418号-24号	1	自建	混合	1989年6月	40.20								
25	5050	X京房权证朝字第607418号-25号	1	自建	混合	1989年6月	100.30								
26	5051	X京房权证朝字第607418号-26号	1	自建	混合	1989年6月	114.30								
27	5052	X京房权证朝字第607418号-27号	1	自建	混合	1989年6月	76.70								
28	5053	X京房权证朝字第607418号-28号	1	自建	混合	1988年12月	11,573.80								
29	5054	X京房权证朝字第607418号-29号	1	自建	混合	1988年12月	135.60								
30	5055	X京房权证朝字第607418号-30号	1	自建	钢混	1989年9月	88.90								
31	5056	X京房权证朝字第607418号-31号	1	自建	混合	1989年9月	3,584.90								
32	5057	X京房权证朝字第607418号-32号	3	自建	混合	1989年9月	3,386.40								
33	5058	X京房权证朝字第607418号-33号	1	自建	混合	1989年9月	114.80								
34	5059	X京房权证朝字第607418号-34号	6	自建	钢混	1988年9月	4,146.70								
35	5070	X京房权证朝字第727497号-39号	2	自建	钢混	1989年9月	909.60								
账面余额合计								65,425,484.59	20,697,512.94	410,195,000.00	389,497,487.06	1,881.86			
减：减值准备															
账面净值合计								65,425,484.59	20,697,512.94	410,195,000.00	389,497,487.06	1,881.86			

产权持有单位负责人：尹鹏  
 填表日期：2020年9月30日

评估人员：李静 杨慧萍