

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京京投银泰置业有限公司
拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街18号
院商业、办公及车位用途房地产市场价格
资产评估报告
沃克森国际评报字（2021）第0794号
（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二一年六月十五日

北京京投银泰置业有限公司
拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街18号院
商业、办公及车位用途房地产市场价值
资产评估报告
资产评估报告·声明

沃克森国际评报字（2021）第0794号

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专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象进行现场调查；已经对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完

善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京京投银泰置业有限公司
拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街18号院
商业、办公及车位用途房地产市场价值
资产评估报告
资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2021）第 0794 号

北京京投银泰置业有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：北京京投银泰置业有限公司拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产，为此需确定所涉及房地产在评估基准日的市场价值，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围：本次评估对象为北京京投银泰置业有限公司所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产。

本次评估范围为北京京投银泰置业有限公司所持有的北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产，包括总建筑面积为 72328.64 平方米的房屋建筑物及其分摊的土地使用权。

具体以基准日产权持有人申报的资产范围为准，评估范围详见下表：

资产申报表

金额单位：人民币元

序号	权证编号	对应土地证号	房产证载权利人	建筑物名称	来源	用途	详细地址	房屋现状	所在楼层	楼层数	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值
1	京(2020)丰不动产权第0026789号	京(2019)丰不动产权第0006717号	北京京投银泰置业有限公司	西华府大厦【4】号楼	自建	办公	丰台区郭公庄中街18号院4号楼7层712等239套	空置	4-18	18	钢混	2019年10月	m ²	18455.09	1,230,756,989.90
2	京(2020)丰不动产权第0026832号		北京京投银泰置业有限公司	西华府大厦【5】号楼	自建	办公	丰台区郭公庄中街18号院5号楼7层712等430套	空置	4-21	21	钢混	2019年10月	m ²	28902.50	
3	京(2020)丰不动产权第0026766号		北京京投银泰置业有限公司	西华府大厦【3】号楼	自建	商业	丰台区郭公庄中街18号院3号楼1层112等71套	空置	1	18	钢混	2019年10月	m ²	2161.69	373,087,018.13
4					自建	商业		空置	2	18	钢混	2019年10月	m ²	5666.05	
5					自建	商业		空置	3	18	钢混	2019年10月	m ²	5666.33	
6					自建	商业		空置	地下1层	18	钢混	2019年10月	m ²	2669.94	
7	京(2020)丰不动产权第0026785号		北京京投银泰置业有限公司	西贵园【101】幢	自建	商业	丰台区郭公庄中街18号院101幢-3层B305等511套	空置	地下2层	18	钢混	2019年10月	m ²	2635.97	21,095,000.56
8				西贵园【101】幢	自建	车位		空置	地下1层	18	钢混	2019年10月	m ²	6171.07	
合计														72328.64	1,624,939,008.58

三、**价值类型：**市场价值。

四、**评估基准日：**2021 年 5 月 31 日。

五、**评估方法：**市场法、收益法。

六、**评估结论及其使用有效期：**

此次评估主要采用市场法、收益法。最终选取市场法测算结果为本次评估结果。根据以上评估工作，得出如下评估结论：截至评估基准日 2021 年 5 月 31 日，北京京投银泰置业有限公司所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产账面价值为 162,493.90 万元，评估值为 167,234.83 万元，增值额为 4,740.93 万元，增值率为 2.92%。

根据《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，纳入评估范围的资产为整体处置，本次评估已考虑整体处置方式对评估结果的影响，若上述处置方式发生变化，评估结果也随之改变。

本次评估结果的内涵为房地产交易过程产生的税费由买卖双方各自承担，并含增值税。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 5 月 31 日起至 2022 年 5 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如房地产市场未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

北京京投银泰置业有限公司
拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街18号院
商业、办公及车位用途房地产市场价值
资产评估报告
资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2021）第 0794 号

北京京投银泰置业有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产在 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人即产权持有人

名称：北京京投银泰置业有限公司

住所：北京市丰台区育仁南路 3 号院 1 号楼 5 层 505 室

法定代表人：张芳

注册资本：10000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2011-12-13

营业期限：2011-12-13 至 2021-12-12

统一社会信用代码：91110106587741616W

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人与产权持有人的关系

委托人即产权持有人。

（三）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中未约定其它资产评估报告使用人；

国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

北京京投银泰置业有限公司拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产，为此需确定所涉及房地产在评估基准日的市场价值，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次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。

（一）评估对象

本次评估对象为北京京投银泰置业有限公司所持有的北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产。

（二）评估范围

本次评估范围为北京京投银泰置业有限公司所持有的北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产，包括总建筑面积为 72328.64 平方米的房屋建筑物及其分摊的土地使用权。

具体以基准日产权持有人申报的资产范围为准，评估范围详见下表：

资产申报表

金额单位：人民币元

序号	权证编号	对应土地证号	房产证载权利人	建筑物名称	来源	用途	详细地址	房屋现状	所在楼层	楼层数	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值
1	京(2020)丰不动产权第0026789号	京(2019)丰不动产权第0006717号	北京京投银泰置业有限公司	西华府大厦【4】号楼	自建	办公	丰台区郭公庄中街18号院4号楼7层712等239套	空置	4-18	18	钢混	2019年10月	m ²	18455.09	1,230,756,989.90
2	京(2020)丰不动产权第0026832号		北京京投银泰置业有限公司	西华府大厦【5】号楼	自建	办公	丰台区郭公庄中街18号院5号楼7层712等430套	空置	4-21	21	钢混	2019年10月	m ²	28902.50	
3	京(2020)丰不动产权第0026766号		北京京投银泰置业有限公司	西华府大厦【3】号楼	自建	商业	丰台区郭公庄中街18号院3号楼1层112等71套	空置	1	18	钢混	2019年10月	m ²	2161.69	373,087,018.13
4					自建	商业		空置	2	18	钢混	2019年10月	m ²	5666.05	
5					自建	商业		空置	3	18	钢混	2019年10月	m ²	5666.33	
6					自建	商业		空置	地下1层	18	钢混	2019年10月	m ²	2669.94	
7	京(2020)丰不动产权第0026785号		北京京投银泰置业有限公司	西贵园【101】幢	自建	商业	丰台区郭公庄中街18号院101幢-3层B305等511套	空置	地下2层	18	钢混	2019年10月	m ²	2635.97	21,095,000.56
8				西贵园【101】幢	自建	车位		空置	地下1层	18	钢混	2019年10月	m ²	6171.07	
合计														72328.64	1,624,939,008.58

评估范围内主要资产的情况如下：

1. 权益状况

(1) 土地权益状况

根据《不动产权证书》（京（2019）丰不动产权第 0006717 号），评估对象土地权益状况详情如下：

土地使用权情况一览表

序号	不动产权证书号	权利人	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	土地使用权面积 (m ²)	终止日期	至评估基准日剩余年限
1	京(2019)丰不动产权第0006717号	北京京投银泰置业有限公司	丰台区郭公庄车辆段项目五期1518-632地块	110106010004GB00326W00000000	国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地(住宅、商业、办公、办公(公共服务设施)、地下车库)	24907.55 (本次评估分摊土地使用权面积为其一部分)	住宅 2081.10.11; 商业 2051.10.11; 其他 2061.10.11	商业: 30.5年; 办公、车库: 40.5年

评估对象证载土地用途为城镇住宅用地（住宅、商业、办公、办公（公共服务设施）、地下车库），纳入本次评估范围内的评估对象分摊的土地用途为商业、办公、地下车库。

(2) 房屋权益状况

根据《不动产权证书》（京（2020）丰不动产权第 0026789 号、京（2020）丰不动产权第 0026832 号、京（2020）丰不动产权第 0026766 号、京（2020）丰不动产权第 0026785 号），评估对象房屋权益状况详情如下：

房屋建筑物情况一览表

序号	不动产权证书号	权利人	共有情况	房屋座落	规划用途	土地使用权取得方式	房屋总层数	结构	建成年份	建筑面积 (m ²)
1	京(2020)丰不动产权第0026789号	北京京投银泰置业有限公司	单独所有	丰台区郭公庄中街18号院4号楼7层712等239套	办公	出让	4-18	钢混	2019年	18455.09
2	京(2020)丰不动产权第0026832号	北京京投银泰置业有限公司	单独所有	丰台区郭公庄中街18号院5号楼7层712等430套	办公	出让	4-21	钢混	2019年	28902.50
3	京(2020)丰不动产权第0026766号	北京京投银泰置业有限公司	单独所有	丰台区郭公庄中街18号院3号楼1层112等71套	商业	出让	1	钢混	2019年	2161.69
2							钢混	2019年	5666.05	
3							钢混	2019年	5666.33	
6	京(2020)丰	北京京	单独	丰台区郭公庄中街	商业	出让	地下1层	钢混	2019年	2669.94

序号	不动产权证号	权利人	共有情况	房屋座落	规划用途	土地使用取得方式	房屋总层数	结构	建成年份	建筑面积 (m ²)
7	不动产权第 0026785 号	投银泰置业有限公司	所有	18 号院 101 幢-3 层 B305 等 511 套	商业		地下 2 层	钢混	2019 年	2635.97
8					车位		地下 1 层	钢混	2019 年	6171.07

(3) 他项权利状况

截止评估基准日，纳入评估范围的资产不存在抵押、租赁、担保等事项，亦无查封情况，资产权属清晰，合法。

2. 实物状况

(1) 土地实物状况：

评估对象所在宗地的土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，所在宗地总面积为 24907.55 平方米，其四至为：东至郭公庄中街 16 号院项目用地，南至郭公庄南街，西临现状道路及北京方向项目用地，北临六圈南路，据现场查勘，评估对象土地形状近似矩形，地势平坦、地质条件对地上建筑物无不良影响，临路条件较好，无特殊土地使用管制。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气、通暖），红线内土地开发程度达到“七通一平”（即通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气、通暖、场地平整）。

(2) 房屋实物状况：

纳入评估范围的资产位于郭公庄中街 18 号院，具体情况详见下表：

物业	楼栋	楼层	建筑面积 (m ²)	建成年代	装修情况	设施设备	房屋现状
商业	3 号楼	1 层	2,161.69	2019 年	公共区域精装修，其他区域毛坯；维护保养情况良好	电梯、扶梯、中央空调、烟感、喷淋等消防设施设备齐全	空置
		2 层	5,666.05	2019 年	公共区域精装修，其他区域毛坯；维护保养情况良好	电梯、扶梯、中央空调、烟感、喷淋等消防设施设备齐全	空置
		3 层	5,666.33	2019 年	公共区域精装修，其他区域毛坯；维护保养情况良好	电梯、扶梯、中央空调、烟感、喷淋等消防设施设备齐全	空置
	101 幢	负 1 层	2,669.94	2019 年	公共区域精装修，其他区域毛坯；维护保养情况良好	电梯、扶梯、中央空调、烟感、喷淋等消防设施设备齐全	空置
		负 2 层	2,635.97	2019 年	公共区域精装修，其他区域毛坯；维护保养情	电梯、扶梯、中央空调、烟感、喷淋等消防设施设	空置

物业	楼栋	楼层	建筑面积 (m ²)	建成年代	装修情况	设施设备	房屋现状
					况良好	备齐全	
车位	101 幢	负 1 层	6171.07 (110 个)	2019 年	公共区域精装修, 其他区域毛坯; 维护保养情况良好	电梯、中央空调、烟感、喷淋等消防设施设备齐全	空置
办公	4 号楼 (A 座)	4-18 层	18,455.09	2019 年	公共区域精装修, 其他区域毛坯; 维护保养情况良好	电梯、中央空调、烟感、喷淋等消防设施设备齐全	空置
	5 号楼 (B 座)	4-21 层	28,902.50	2019 年	公共区域精装修, 其他区域毛坯; 维护保养情况良好	电梯、中央空调、烟感、喷淋等消防设施设备齐全	空置

3. 区位状况

评估对象位于丰台区西南四环科丰桥南, 毗邻丰台科技园、丽泽、丰台万达商圈等, 办公聚集度高, 配套设施齐全。紧邻郭公庄地铁站, 距离北京南站 14 公里, 有多条公交线路经过, 交通便捷度高。周边有商场、医院、娱乐餐饮等设施且距离较近。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 同时考虑价值类型与评估假设的相关性等, 确定本次资产评估的价值类型为: 市场价值。

市场价值的定义: 市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 5 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据委托人相关经济行为的安排, 资产评估机构根据专业经验建议, 本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的, 减少和避免评估基准日后的调整事项, 由委托人确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规, 以及在评估中参考的文件资料主要有:

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表

大会常务委员会第 21 次会议通过);

2. 《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);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过);

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016 年 3 月 23 日(财税〔2016〕36 号));

9. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号);

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过);

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部令第 14 号);

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号);

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号

《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

15. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国资委、财政部令 第 3 号);

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013 年 5 月 10 日国资发产权【2013】64 号);

17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号);

18. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》的通知(京国资发[2012]32 号);

19. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5 号);

20. 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);

21. 其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(2017 年 8 月 23 日, 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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42 号);

9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38 号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46 号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47 号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48 号);

（三）权属依据

1. 《不动产权证书》（京（2019）丰不动产权第 0006717 号、京（2020）丰不动产权第 0026789 号、京（2020）丰不动产权第 0026832 号、京（2020）丰不动产权第 0026766 号、京（2020）丰不动产权第 0026785 号）；

（四）取价依据

1. 企业提供的资料

- （1）委托人即产权持有人提供的房屋建筑物清查评估明细表；
- （2）委托人即产权持有人提供的企业法人营业执照；
- （3）评估人员现场收集的其他资料。

2. 国家有关部门发布的资料

- （1）北京市有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件；

3. 资产评估机构收集的资料

（1）评估对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

（2）评估对象所在地统计资料；

（3）评估对象所在地城市规划资料；

（4）评估对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（5）评估人员实地踏勘和调查收集的有关评估对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

（6）评估人员实地踏勘和调查收集的有关评估对象建筑物状况资料；

（7）评估对象所在地房地产市场供需状况、商品房买卖、租赁等房产交易的市场资料；

（8）产权持有人收集的其他有关询价资料和参数资料以及评估师现场查看记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“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。”

（2）《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

2. 评估方法的选择

办公用途房地产：

（1）市场法适用性分析：

选取市场法理由：

评估对象所在区域目前办公房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

（2）收益法适用性分析：

选取收益法理由：

评估对象办公房地产为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

（3）成本法适用性分析：

未选取成本法理由：

由于评估对象为办公用途房地产，此类房地产价格取决于区域内同类房地产的市场供求状况和收益能力，而非房地产成本，因此市场法和收益法的评估结果相对于成本法的评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估未选取成本法进行评估。

(4) 假设开发法适用性分析：

未选取假设开发法理由：

评估对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

商业用途房地产：

(1) 市场法适用性分析：

选取市场法理由：

评估对象所在区域目前商业房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

(2) 收益法适用性分析：

选取收益法理由：

评估对象商业房地产为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

(3) 成本法适用性分析：

未选取成本法理由：

由于评估对象为商业用途房地产，此类房地产价格取决于区域内同类房地产的市场供求状况和收益能力，而非房地产成本，因此市场法和收益法的评估结果相对于成本法的评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估未选取成本法进行评估。

(4) 假设开发法适用性分析：

未选取假设开发法理由：

评估对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

车位用途房地产：

(1) 市场法适用性分析：

选取市场法理由：

评估对象所在区域目前车位房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

(2) 收益法适用性分析：

选取收益法理由：

评估对象车位房地产为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

(3) 成本法适用性分析：

未选取成本法理由：

由于评估对象为车位用途房地产，此类房地产价格取决于区域内同类房地产的市场供求状况和收益能力，而非房地产成本，因此市场法和收益法的评估结果相对于成本法的评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估未选取成本法进行评估。

(4) 假设开发法适用性分析：

未选取假设开发法理由：

评估对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

(二) 选择评估方法的定义

1. 市场法

定义：市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

公式：评估对象市场价值 = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日调整 × 区位状况调整 × 权益状况调整 × 实物状况调整

2. 收益法

定义：收益法是预测评估对象的未来收益，利用折现率将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

公式：

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

式中：

V——收益价格（元，元 / 平方米）；

A——一年净收益（元，元 / 平方米）；

r——资本化率（%）；

g——净收益增长率（%）

n——未来可获收益的年限（年）

$g \neq r$

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1. 指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 在产权持有人如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产进行了清查核实、现场调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；
3. 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；
2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

（八）评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

1.交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1.假设在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

2.评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；

3.任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规；

4.本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响；

5.假设本报告以评估对象在评估基准日时的状况为依据进行的，且以该状况在评估报告使用期限内无重大变化为前提。

6.本报告评估结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对评估对象房地产资产价值的影响，如上述条件发生变化，评估结果需做相应调整。

7.假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论

的瑕疵事项、或有事项等。

（三）特定假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），委托人即产权持有人按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，产权持有人只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性我公司不做任何保证。

3.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有人之间充分揭示的前提下做出的。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）价值结论

在评估基准日 2021 年 5 月 31 日资产账面价值为 162,493.90 万元，评估值为 167,234.83 万元，增值额为 4,740.93 万元，增值率为 2.92%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 5 月 31 日

产权持有人：北京京投银泰置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	162,493.90	167,234.83	4,740.93	2.92
其中：存货	162,493.90	167,234.83	4,740.93	2.92
资产总计	162,493.90	167,234.83	4,740.93	2.92

（评估结论的详细情况见评估明细表）

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 5 月 31 日起至 2022 年 5 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1.当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

2.当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

3.评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1.本次评估结果的内涵为房地产交易过程产生的税费由买卖双方各自承担，并含增值税。

2.本次评估纳入评估范围的房地产账面价值由委托人即产权持有人申报，该数据未经审计，由此引起风险由产权持有人承担。

3.由委托人即产权持有人提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人即产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师已对委托人即产权持有人提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

4.本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

5.根据《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，纳入评估范围的资产为整体处置，本次评估已考虑整体处置方式对评估结果的影响，若上述处置方式发生变化，评估结果也随之改变。

6.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7.评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

8.本次评估未考虑本次申报评估资产评估目的实现时尚应承担的费用、土地增值税和所得税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

十二、评估报告使用限制说明

1.评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明

的评估报告使用人使用。

2. 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。

3. 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。

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

5. 资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 6 月 15 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文，为评估报告签字盖章页。)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



中国·北京

资产评估师: _____



二〇二一年六月十五日

资产评估师: _____



资产评估报告·附件

- 一、委托人即产权持有人营业执照复印件
- 二、产权证明文件复印件
- 三、委托人即产权持有人承诺函
- 四、签字资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构营业执照复印件
- 六、资产评估机构资格证书复印件
- 七、资产评估专业人员备案文件及签名资产评估专业人员资格证书复印件
- 八、资产评估业务委托合同