

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浪潮软件股份有限公司拟购置资产所涉及的智谷
大厦商务办公楼西侧房产的市场价值评估项目
资 产 评 估 报 告

中联鲁评报字[2022]第 13148 号

中联资产评估集团山东有限公司

二〇二二年七月十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737080071202200103
合同编号:	202201059
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联鲁评报字[2022]第13148号
报告名称:	浪潮软件股份有限公司拟购置资产所涉及的智谷大厦商务办公楼西侧房产的市场价值评估项目资产评估报告
评估结论:	1,004,637,600.00元
评估机构名称:	中联资产评估集团山东有限公司
签名人员:	崔文帅 (资产评估师) 会员编号: 37200246 王兆稳 (资产评估师) 会员编号: 11180272
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年07月11日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	4
一、委托人及产权持有单位概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	23
资产评估报告附件.....	25

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

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。

七、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。

浪潮软件股份有限公司拟购置资产所涉及的智谷大厦商务办公楼西侧房产的市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联鲁评报字[2022]第 13148 号

摘 要

中联资产评估集团山东有限公司接受浪潮软件股份有限公司的委托,就浪潮软件股份有限公司拟购置房地产之经济行为所涉及的智谷大厦商务办公楼西侧房产于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为智谷大厦商务办公楼西侧房产于评估基准日的市场价值,评估范围是智谷大厦商务办公楼西侧房地产,包括商务办公 27 套,位于该项目地下一层至十二层,建筑面积共计 24,247.44 平方米;办公仓储用房 1 套,位于该项目二层、一层及地下一层,建筑面积共计 2,336.02 平方米;地下产权车位 93 个,位于该项目地下二层,建筑面积共计 4,239.05 平方米。(上述各项面积为实测面积)

评估基准日为 2022 年 5 月 31 日。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,故我们采用市场比较法和收益法,对智谷大厦商务办公楼西侧房地产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用市场比较法评估结果作为最终评估值。评估对象在评估基准日 2022 年 5 月 31 日的账面价值为 94,083.87 万元,含增值税的评估价值为

100,463.76 万元，增值额为 6,379.89 万元，增值率为 6.78%。

特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特别事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日止使用有效。超过一年，需重新进行评估。

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，请认真阅读资产评估报告全文。

浪潮软件股份有限公司拟购置资产所涉及的智谷

大厦商务办公楼西侧房产的市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联鲁评报字[2022]第 13148 号

浪潮软件股份有限公司：

中联资产评估集团山东有限公司接受贵公司的委托，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，对浪潮软件股份有限公司拟购置房地产之经济行为所涉及的智谷大厦商务办公楼西侧房产于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及产权持有单位概况

（一）委托人概况

公司名称：浪潮软件股份有限公司

公司地址：泰安市虎山路中段

法定代表人：王柏华

注册资本：32,409.8753 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1994-11-07

统一社会信用代码：913700004941904564

经营范围：通信及计算机软硬件技术开发、生产、销售；通信及计算机网络工程技术咨询、技术培训；通信工程施工总承包；资格证书许

可范围内的进出口业务。（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）。

（二）产权持有单位概况

公司名称：北京龙湖京佰置业有限公司

公司地址：北京市海淀区温泉农工商总公司办公楼 425 室

法定代表人：吴雁军

注册资本：10,000.00 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2016-06-12

统一社会信用代码：91110108MA006465XN

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（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）。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人为浪潮软件股份有限公司，产权持有单位为北京龙湖京佰置业有限公司，浪潮软件股份有限公司拟购置北京龙湖京佰置业有限公司开发的智谷大厦商务办公楼西侧房产。

（四）报告使用人

本评估报告的使用人为委托人。

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

二、评估目的

根据《中共浪潮软件股份有限公司委员会党委（扩大）会议纪要》（〔2021〕纪要 15 号），浪潮软件股份有限公司拟购置房地产之经济

行为，对所涉及的智谷大厦商务办公楼西侧房产于评估基准日的市场价值进行资产评估，为浪潮软件股份有限公司经济行为提供相关资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象为智谷大厦商务办公楼西侧房产于评估基准日的市场价值，评估范围是智谷大厦商务办公楼西侧房地产，包括商务办公 27 套，位于该项目地下一层至十二层，建筑面积共计 24,247.44 平方米；办公仓储用房 1 套，位于该项目二层、一层及地下一层，建筑面积共计 2,336.02 平方米；地下产权车位 93 个，位于该项目地下二层，建筑面积共计 4,239.05 平方米。（上述各项面积为实测面积）

（二）主要资产的情况及特点

纳入评估范围内的资产，为智谷大厦商务办公楼西侧房产，位于北京市海淀区中关村环保科技园内，主要用途为办公，该项目地上 12 层，地下 3 层，首层、二至十二层均为商务办公用房，地下一层包含商务办公用房、食堂、厨房及设备机房等附属设施，十二层顶包含少量设备机房。地下二层、三层为地下车库和设备用房。地下车库设置汽车坡道入口双车道、单车道各一个，毛坯，至评估基准日，列入评估范围的房屋建筑物均未取得《不动产权证书》，根据产权持有人承诺，上述房地产权属清晰，不存在抵押，不存在诉讼、纠纷、冻结等事宜。

1、法律权属状况

纳入评估范围内的资产权利人为北京龙湖京佰置业有限公司，截至评估基准日评估对象已取得的相关权属文件具体明细如下：

项目	序号	项目开发证内容	证号	取得时间	证照主要内容	面积（m ² ）	备注
----	----	---------	----	------	--------	---------------------	----

浪潮软件股份有限公司拟购置资产所涉及的智谷大厦商务办公楼西侧房产的市场价值评估项目
• 资产评估报告

智谷大厦	1-1	不动产权证书	京(2016)海淀区不动产权第000123号	2016/12/1	使用期限至2066-06-17	13,326.99	用途为B2商务用地(商业、办公)
	1-2	不动产权证书	京(2018)海不动产权第000061号	2018/5/21	使用期限至2066-06-17	13,326.99	用途变更为办公、商业、地下车位、地下仓储
	2	建设用地规划许可证	地字第110108201600028号 2016规(海)地字0012号	2016/10/24	海淀区中关村环保科技园HD-0303-0071地块B2商务用地项目	13,326.99	用地性质为商务用地
	3-1	建设工程规划许可证	建字第110108201700029号 2017规(海)建字0007号	2017/3/13	1#商务办公楼等6项	67,537.00	
	3-2	建设工程规划许可证	建字第110108201800090号 2018规土(海)建字0007号	2018/4/20	商务办公楼等2项	70,434.00	地上12层,建筑面积46,611.00m ² ,地下3层,建筑面积23,790.00m ² ;注销2017规(海)建字0007号
	4	施工许可证	[2018]施[海]建字0093号 110108201805170501	2018/5/17	商务办公楼等2项	70,434.00	合同工期890天
	5	预售许可证	京房售证字(2019)56号	2019/6/20	智谷大厦	61,891.60	商务办公楼(扣除:12层屋面附属层层人防,1层人防,-1层人防、高压分界室、-101,-2层人防、封闭空间,-3层全部)
	6	消防验收意见书	海建消验字(2020)第0023号	2020/1/16	合格		
	7	规划验收意见书	2020规自(海)竣字0037号	2020/8/5	符合《建设工程规划许可证》(2018规土(海)建字0007号)批准的内容	70,450.51	
	8	工程竣工验收备案表	备案编号:0039海竣2022(建)0002号	2022/1/24	竣工验收时间2022-01-17	70,434.00	

	9	实测报告	商务办公楼等 2 项	2022/4/13	测绘目的不动 产登记	产权面积 62,883.73 m ² , 其中内部食 堂 1,069.30 m ² , 工具间 208.17 m ² 不 可单独销售	
	10	土地补充协 议	有建设土地使用权出让合 同补充协议	2022/5/12	宗地面积核定 为 12,187.264 m ² , 总建筑面 积变更为 64,225.41 m ²	宗地面积核 定为 12,187.264 m ²	土地出让金由 89,439.3645 万元 变更为 89,936.8672 万元, 该价款已补交

2、实物状况

根据产权持有单位提供资料及现场勘查,截至评估基准日,智谷大厦项目已于 2022 年 1 月 24 日取得竣工备案,现场主体及外立面均已完工,公共区域精装施工完成 80%,办公区域为毛坯状态,待完成的工程主要为剩余公共区域精装工程,根据产权持有单位承诺,该房产达到合同约定交付条件后进行交付,达到交付使用条件前一切费用均由北京龙湖京佰置业有限公司承担。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日,企业无未申报的账面记录或未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日,企业无未申报的表外资产。

(五) 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(或者评估值)

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

迫压制的情况下，资产在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 2022 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑产权持有单位资产规模、工作量大小、预计评估所需时间、合规性等因素基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1、《中共浪潮软件股份有限公司委员会党委（扩大）会议纪要》（〔2021〕纪要 15 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、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（根据 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、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 9、《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》（根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财部令第32号）；
- 11、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令 第91号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 第732号）修订）；
- 12、《国务院办公厅转发财政部〈关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见〉的通知》（国办发〔2001〕102号）；
- 13、《国务院国有资产监督管理委员会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）；
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部 国家税务总局令 第50号）；
- 15、《财政部 税务总局 海关总署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）；
- 16、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）；

（四）资产权属依据

- 1、《不动产权证书》；
- 2、其他产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、市场交易价格信息；
- 2、行业、区域市场统计分析数据；
- 3、中联资产评估集团山东有限公司价格信息资料库相关资料；
- 4、《房地产估价规程》（GB/T 50291-2015）；
- 5、评估基准日申报明细表。

（六）其他参考资料

- 1、wind 资讯金融终端；
- 2、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

现行房地产的评估方法有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法，有条件选用市场比较法进行估价的应以市场比较法为主要估价方法，收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法，具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价应选用假设开发法作为其中的一种估价方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本次评估对象用途为办公，因评估对象所在区域房地产市场较发达，有一定数量的成交案例，故可选择市场比较法进行评估，评估对象用途为办公，属于收益性房地产，故可采用收益法进行评估。

（二）评估方法介绍

根据《资产评估执业准则——不动产》，本次评估按照房地产的用途、结构特点和使用性质等情况，确定采用市场比较法和收益法进行评估。

1、市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区位状况、实物状况和权益状况加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A. 搜集交易实例的有关资料；
- B. 选取有效的可比市场交易实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；

- E. 进行交易日期修正;
- F. 进行区位状况、实物状况和权益状况修正;
- G. 求得比准价格, 确定被评估房地产的评估值。

2、收益法, 即预计评估对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加, 以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为:

$$V=A/(Y-g) * \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

式中: V——收益法评估价值(元)

A——房地产年净收益(元)

Y——房地产资本化率(%)

g——房地产收益递增比率(%)

n——房地产未来可获收益年期(年)

(上述公式使用前提为 $Y>g$, $Y \neq g$)

收益法测算过程:

A. 确定评估对象房地产的出租收入

对于收益性出租物业, 通过市场调查, 搜集有关评估对象及附近类似房地产的出租收入资料并进行适当的调整修正, 使其成为正常客观的出租收入; 房地产有租约限制的, 租赁期内采用合同租金进行测算, 租赁期外采用市场租金进行测算。

B. 确定评估对象房地产的潜在毛收入

假定评估对象房地产在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

C. 确定评估对象房地产的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

D.运营费用的确定

根据维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似房地产的运营费用资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的运营费用。

E.净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用。

F.房地产收益年期的确定

对于土地与建筑物合一的评估对象，根据房屋建筑物的经济耐用年限、剩余使用年限、土地使用权剩余年限综合确定房地产的未来收益年期。

G.资本化率的确定。

H.选用适宜的计算公式求出委估房地产的收益价格。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2021年12月中旬，与产权持有单位就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合产权持有单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2022年6月1日—2022年6月4日。
主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估

资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，与企业有关数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对评估对象进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

6、对委托人及产权持有单位提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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。

4、除非另有说明，本次评估以产权持有单位合法取得房屋权属，且无权属纠纷为假设前提；假设在土地剩余使用年期内，估价对象权益的所有权人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、本次评估中所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的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及或有负债；

6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

7、本次评估以产权持有单位至评估基准日不存在未公开披露且未在账面反映的事项导致承担的赔偿责任为假设前提;

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、客观的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,采用市场比较法,对智谷大厦商务办公楼西侧房地产实施了实地勘察、市场调查和评估计算,评估对象在评估基准日 2022 年 5 月 31 日的账面价值(该账面价值未经审计)为 94,083.87 万元,得出含增值税的评估价值为 100,463.76 万元,增值额为 6,379.89 万元,增值率为 6.78%,具体明细如下:

智谷大厦商务办公楼西侧房产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
智谷大厦商务办公楼西侧房产	94,083.87	100,463.76	6,379.89	6.78

(二)评估增减值原因分析

经评估计算,智谷大厦商务办公楼西侧房产增值 6,379.89 万元,增值率为 6.78%,造成本次评估增值的主要原因:一是账面价值不含增值税,本次评估价值含增值税;二是企业存货账面价值仅体现了项目实际发生的成本,而本次根据市场价格评估,导致本次评估产生增减值变化。

十一、特别事项说明

(一)产权瑕疵事项

截至评估基准日,北京市海淀区智谷大厦项目尚未办理不动产权证书,已于 2022 年 1 月 24 日取得竣工备案,现场主体及外立面均已完工,

公共区域精装施工完成 80%，办公区域为毛坯状态，待完成的工程主要为剩余公共区域精装工程，预计 6 月底完成，根据产权持有单位承诺，该房产达到合同约定交付条件后进行交付，达到交付使用条件前一切费用均由北京龙湖京佰置业有限公司承担。

（二）期后事项

2022 年 6 月 20 日，北京市海淀区智谷大厦项目已取得不动产权证书，不动产权证书编号京（2022）海不动产第 0023393 号，权利人为北京龙湖京佰置业有限公司，共有情况为单独共有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让，用途为办公、地下商业、地下车库、地下办公、地下仓储/商务办公用房、仓储用房，车位、职工内部食堂，商务办公用房，共有宗地面积为 13,326.99 m²，其中出让分摊土地面积为 12,187.264 m²，国有建设用地使用权使用期限自 2016-06-18 起 2066-06-17 止。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）其他特殊事项说明

1、纳入本次评估范围的 5 个地下车位，根据产权持有单位申报无法正常使用，故本次评估值为 0，提醒报告使用者注意，其具体明细如下：

序号	建筑物名称	实测报告房号	业态	结构	楼层	建成年月	计量单位	建筑面积	备注
1	智谷大厦东侧（海淀区中关村环保科技园 HD-0303-0071 地块 B2 商务办公楼）	B2113	车位	钢混	-2	2022/1/25	m ²	41.81	附近有侯梯厅，不能停车
2	智谷大厦东侧（海淀区中关村环保科技园 HD-0303-0071 地块 B2 商务办公楼）	B2159	车位	钢混	-2	2022/1/25	m ²	43.63	阻碍通往灰空间的通道，取消车位

3	智谷大厦东侧(海淀区 中关村环保科技园 HD-0303-0071 地块 B2 商务办公楼)	B2160	车位	钢混	-2	2022/1/25	m ²	45.45	阻碍通往灰空间的 通道, 取消车位
4	智谷大厦东侧(海淀区 中关村环保科技园 HD-0303-0071 地块 B2 商务办公楼)	B2170	车位	钢混	-2	2022/1/25	m ²	38.56	该区域设计为垃圾 处理间和垃圾清运 区, 取消车位
5	智谷大厦东侧(海淀区 中关村环保科技园 HD-0303-0071 地块 B2 商务办公楼)	B2184	车位	钢混	-2	2022/1/25	m ²	41.29	占用车道, 不能停 车

2、本次评估房地产价值含增值税, 未对其交易后双方各自应当承担的其他税费进行考虑, 特此说明。

3、本次评估房地产价值中包含应分摊的土地使用权价值。

4、评估过程中, 评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌, 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, 评估人员未对评估对象隐蔽工程进行测量、实验, 本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题, 且符合国家有关技术、质量、验收规范, 符合国家有关安全使用标准。

5、委估对象在北京龙湖京佰置业有限公司的存货科目核算; 本次评估目的为委托人拟购置资产, 而非对产权持有单位存货进行评估, 故本次评估仅测算被评估房地产的市场销售价值(含增值税), 对该资产作为存货科目在计算销售收入同时, 对其相应产生的相关费用、税费及后续利润的核算不予考虑, 特此说明。

6、本次评估未考虑房地产开发项目是否存在欠缴工程款等法定优先受偿款情况对评估价值的影响。

7、本次评估委估对象建筑面积为实测面积, 如后期办理不动产权证书, 如证载面积与实测面积有差异, 评估结果应做相应调整。

(五) 其他需要说明的事项

1、在评估基准日后、有效期以内, 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额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化时, 对资产评估价值产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;

(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。

2、本次评估是对委估资产价值的专业判断, 其估价分析和结论仅供财产评估主管部门备案审核以及委托人作价参考。本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料由委托人及产权持有单位提供的, 委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及产权持有单位提供, 委托人及产权持有单位对其真实性承担法律责任。

4、本次评估结果是依据本次评估目的, 以持续使用和公开市场为前提, 确定的现行市场价值, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响, 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它不可抗力对资产价格的影响。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十二、资产评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的用途，不得用于其他目的。
- 2、本评估报告仅供评估报告载明的报告使用人使用，对于本报告载明的使用人以外的其他任何单位和外人使用本评估报告而造成的损失本公司不承担任何责任。
- 3、除法律、法规规定以及资产评估委托合同约定的事项外，未征得本机构的同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；对于因未按照约定或征得本机构同意，摘抄、引用或披露本报告的全部或部分内容而造成的任何法律后果均与本公司无关。
- 4、评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日止使用有效。超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年七月十二日。

(此页无正文)



签字资产评估师:



签字资产评估师:



二〇二二年七月十二日