

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京城市开发集团有限责任公司拟非公开协议转让
涉及的位于北京市西城区复兴门外大街 8 号及迤北房地产
资产评估报告

国融兴华评报字[2022]第 010587 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2022 年 12 月 2 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:	1111020056202201742
合同编号:	国融兴华(2022)010602号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2022]第010587号
报告名称:	北京城市开发集团有限责任公司拟非公开协议转让涉及的位于北京市西城区复兴门外大街8号及迤北房地产 评估报告
评估结论:	179,147,600.00元
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	安然 (资产评估师) 会员编号: 23040033 陈小良 (资产评估师) 会员编号: 11120074



(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12月09日

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、产权持有人及评估委托合同约定的其他评估报告使用者	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	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
十四、评估机构和资产评估师签章	17
资产评估报告附件	18

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、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。

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。

北京城市开发集团有限责任公司拟非公开协议转让 涉及的位于北京市西城区复兴门外大街 8 号及迤北房地产 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2022]第 010587 号

北京城市开发集团有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对贵公司位于北京市西城区复兴门外大街 8 号及迤北房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的:根据《北京首都开发股份有限公司 2022 年 11 月 30 日总经理办公会议纪要》(首开股份会[2022]53 号),北京城市开发集团有限责任公司拟非公开协议转让房地产,对北京市西城区复兴门外大街 8 号及迤北房地产的市场价值进行评估提供价值参考。

二、评估对象和评估范围:评估对象为房地产价值。评估范围为单项房地产。具体为:复兴门外大街 8 号地下第 2 层商业建筑面积 9708.40 m²、地下第 2 层车库建筑面积 3089.00 m²,及分摊的土地使用权 10148.11 m²;复兴门外大街 8 号迤北地上 1-2 层商业建筑面积 1772.40 m²,及分摊的土地使用权 778.24 m²。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2022 年 10 月 31 日。

五、评估方法:本项目采用市场法和收益法进行评估。

六、评估结论:本次评估采用市场法作为评估结论,截止评估基准日 2022 年 10 月 31 日,北京城市开发集团有限责任公司拟非公开协议转让房地产,账面原值 4,683.6625 万元,账面净值 1,897.3852 万元,评估值(含增值税)为 17,914.7600 万元,增值 16,017.3748 万元,增值率 844.18%。评估增值原因为多年前账面价值历史成本较低,房地产市场价值增值所致。

详见后附评估明细表。

序号	房屋坐落	证载用途	楼层	建筑面积 (m ²)	车位 个数	市场法结果	总价 (万元)
						单价 (元/m ²) \车位 (元/个)	
1	西城区复兴门外大街8号	商业	地下2层	9,708.40		10,940.00	10,620.9900
2	西城区复兴门外大街8号	车库	地下2层	3,089.00	73	405,700.00	2,961.6100
3	西城区复兴门外大街8号迤北	商业	地上1层	855.50		27,360.00	2,340.6500
4	西城区复兴门外大街8号迤北	商业	地上2层	916.90		21,720.00	1,991.5100
小计				14,569.80			17,914.7600

七、对评估结论产生影响的特别事项:

1、本次评估结果未考虑有关交易税费对评估结果的影响。

2、本次评估结果包含增值税。

3、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

4、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

5、评估结论未考虑抵押、担保、可能存在的租赁以及其他纠纷对评估结果的影响，评估结果不对其产权权属提供保证。

6、本次评估未采用专业工具对评估对象的隐蔽工程进行质量勘察，本次评估通过目测外观，未发现影响资产使用的质量问题，提请报告使用者关注该事项。

7、本次采用市场法作为评估结论中未考虑短期租赁合同对评估值的影响。

8、房地产权证载所有权人为北京城市开发集团有限责任公司，2008年财务账转入北京城市开发集团有限责任公司房地产经营分公司进行会计核算，由分公司经营管理，资产权属并未发生改变。企业提供说明。

资产评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内有效。

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。

北京城市开发集团有限责任公司拟非公开协议转让 涉及的位于北京市西城区复兴门外大街 8 号及迤北房地产 评估报告正文

国融兴华评报字[2022]第 010587 号

北京城市开发集团有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司位于北京市西城区复兴门外大街 8 号及迤北房地产在 2022 年 10 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、产权持有人及评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人及产权持有人均为北京城市开发集团有限责任公司。

(一) 委托人及产权持有人概况

1. 委托人及产权持有人注册登记情况

企业名称：北京城市开发集团有限责任公司

统一社会信用代码：91110000101108619B

法定代表人：赵龙节

注册资本：300,000 万元人民币

实缴资本：300,000 万元人民币

成立日期：1993-04-28

营业期限：1998-07-21 至 2048-07-20

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号

经营范围：建设用地开发、转让；出租、销售商品房；房屋拆迁；物业管理、维修；销售木材、金属材料、建筑材料、机械电器设备、电梯、锅炉；装饰工程施工；建筑工程设计；新型建筑材料开发；房地产信息咨询；体育场馆设施及垂钓场所经营与管理；以下项目仅限分公司经营：器械健身；洗染；提供会议服务；

销售花卉、工艺美术品、百货、家用电器、中西糕点、包装食品、酒、饮料、零售烟；中餐、西餐；住宿。（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）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

根据《北京首都开发股份有限公司 2022 年 11 月 30 日总经理办公会议纪要》（首开股份会[2022]53 号），北京城市开发集团有限责任公司拟非公开协议转让房地产，对北京市西城区复兴门外大街 8 号及迤北房地产的市场价值进行评估提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为房地产价值。

评估范围为单项房地产。具体为：

评估对象 1：复兴门外大街 8 号地下第 2 层商业建筑面积 9708.40 m²、地下第 2 层车库建筑面积 3089.00 m²，及分摊的土地使用权 10148.11 m²。

评估对象 2：复兴门外大街 8 号迤北地上 1-2 层商业建筑面积 1772.40 m²，及分摊的土地使用权 778.24 m²。

入账会计科目为投资性房地产，采用成本模式核算，账面原值 4,683.6625 万元，账面净值 1,897.3852 万元。

评估对象和评估范围与申报的评估对象与评估范围一致。

（二）委估资产概况

评估对象 1：房屋坐落于北京市西城区复兴门外大街8号，房屋所有权证为【京房权证西股字第162801号】，权利人为北京城市开发集团有限责任公司，证载建筑面积12797.40 m²，钢混结构，用途为商业、车库，为地上高层楼的东侧楼的地下室，所在楼层为地下第2层。地下商业出让年限至2047年11月28日，地下车库出让年限至2057年11月28日。根据北京市国有土地使用权出让合同（京地出{合}字（2007）第0530号）附图，商业建筑面积9708.40 m²、车库建筑面积3089.00 m²。

地下车库为地下2层东西两端。东侧为中化大厦地下车库建筑面积1885 m²（勘查共44个车位），西侧为光大银行地下车库建筑面积1204 m²（疫情防控未进入，依据平面图申报共29个车位）。

复兴门外大街8号地下第2层商业建筑面积9708.40 m²，普通装修。地下第2层车库建筑面积3089 m²、共73个（建筑面积42.32 m²/个）。根据国有用地土地使用权证（京西国用（2007出）第20461号），土地使用权面积10148.11 m²。

评估对象 2：房屋坐落于北京市西城区复兴门外大街8号迤北，为地上高层楼的西侧，房屋所有权证为【京房权证西国字第156267号】，权利人为北京城市开发集团有限责任公司，证载建筑面积1772.40 m²，钢混结构，用途为商业，建成年份1990年，钢混结构，普通装修，所在楼层：地上1-2层。一层申报建筑面积855.50 m²，二层申报建筑面积916.90 m²。国有用地土地使用权证（京西国用（2007出）第20460号），土地使用权面积778.24 m²，出让年限至2047年11月28日。

评估对象未发现抵押、担保他项权利。

根据估价委托人提供的《租赁合同》，估价对象于价值时点存在租赁权，详情如下：

1、商业部分房屋承租人：北京市复兴商业城有限公司，租赁期限截止日期2022年12月31日，现至租期结束租金日单价为1.58元/m²·天（含税、不含物业费）。

2、中化大厦地下车库房屋承租人：中化国际物业酒店管理有限公司，租赁

期限截止日期 2023 年 12 月 31 日，车位个数 44，现至租期结束年租金 500,000 元，日单价为 31.13 元/个·天（含税、不含物业费）。

3、光大银行地下车库房屋承租人：光大置业有限公司，租赁期限截止日期 2024 年 4 月 30 日，车位个数 29，现至租期结束年租金 332,640 元，日单价为 31.43 元/个·天（含税、不含物业费）。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等现状，本次评估价值类型选用市场价值。

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，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

(一)本项目评估基准日为 2022 年 10 月 31 日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)行为依据

《北京首都开发股份有限公司 2022 年 11 月 30 日总经理办公会议纪要》（首开股份会[2022]53 号）。

(二)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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3、《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民
北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市东城区安定门外大街 189 号 7 层
电话：010-51667811 传真：82253743

代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号, 2019)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年08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修正)；

6、《中华人民共和国企业国有资产法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正)；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；

8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号)；

9、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 2020年11月29日国务院令第732号修订)；

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、财政部令第32号)；

11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；

12、《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)；

13、《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)；

14、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5号)；

15、《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)；

16、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号)；

17、《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)；

18、《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)；

19、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订)；

20、《税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)；

21、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(2019年第39号)；

22、其它相关的法律法规文件。

(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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

5、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35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—不动产》(中评协〔2017〕38号)；

8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

23、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)产权依据

1、房屋所有权证、国有用地土地使用权证；

2、委托人及产权持有人承诺函；

3、委托人及产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

(五)取价依据

1、委估房地产周边的市场价格信息；

2、建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；

3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

房地产评估一般可以采用市场法、收益法、成本法等方法。

本次评估目的为确定待估房地产的市场价值，为委托人提供价值参考。委估房地产相关造价结算资料难以取得，无法用成本法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于评估对象周边房地产交易市场较为活跃，故评估人员认为此次适宜采用市场法进行评估。

收益法是利用预期收益原理，求取评估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算评估房地产的客观合理价格或价值的方法。由于评估对象周边房地产租赁市场较为活跃，故本次评估采用收益法。

经上述分析，选取市场法、收益法作为本次评估的基本方法。

采用市场法、收益法得出的房地产评估值包含了土地使用权价值。

(二) 评估方法

1、市场法的计算步骤如下：

(1) 根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

(2) 修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格条件指数/实际成交价格条件指数

交易日期修正系数=评估时点因素条件指数/成交日期因素条件指数

区域状况修正系数=评估对象区域状况因素条件指数/可比实例区域状况因素条件指数

实物状况修正系数=评估对象实物状况因素条件指数/可比实例实物状况因

素条件指数

权益状况修正系数=评估对象权益状况因素条件指数/可比实例权益状况因素条件指数

(3) 比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2、收益法的计算步骤如下：

收益法，也称为收益资本化法，是根据评估对象未来收益求取评估对象价值的方法，具体是预测评估对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取评估对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产评估。

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

收益法的计算公式为：

其中：V——房地产在价值时点的收益价值

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

收益法评估值=收益期折现价值+收益期结束后房地产折现价值

3、评估价值的确定

采用了市场法、收益法两种方法分别从不同角度测算评估对象的房地产价值。市场法能从房地产交易市场的角度更好的反映出房地产价值水平，收益法能从房地产收益的角度较好的反映出房地产价值水平。考虑到本次评估值类型为市场价值，与通过出租实现房地产价值存在差距，因此采用市场法结果确定房地产的市场价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的房地产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对产权持有人人员培训

为使产权持有人的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有人相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的房地产进行了必要的清查核实。

1、指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明

确等情况,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,同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

产权持有人相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估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,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) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对资产的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价；

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的；

3. 持续使用假设：假定被评估资产正处于使用状态，并将继续使用下去；

4. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

6. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

7. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

8. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响；

本资产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，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。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对北京城市开发集团有限责任公司特有的房地产价值进行了评估。

本次评估采用市场法作为评估结论，截止评估基准日 2022 年 10 月 31 日，北京城市开发集团有限责任公司拟非公开协议转让房地产，账面原值 4,683.6625 万元，账面净值 1,897.3852 万元。评估值(含增值税)为 17,914.7600 万元，增值 16,017.3748 万元，增值率 844.18%。评估增值原因为多年前账面价值历史成本较低，房地产价值增值所致。

详见后附评估明细表。

序号	房屋坐落	证载用途	楼层	建筑面积 (m ²)	车位 个数	市场法结果	总价(万元)
						单价(元/m ²) \车位(元/个)	
1	西城区复兴门外大街8号	商业	地下2层	9,708.40		10,940.00	10,620.9900
2	西城区复兴门外大街8号	车库	地下2层	3,089.00	73	405,700.00	2,961.6100
3	西城区复兴门外大街8号迤北	商业	地上1层	855.50		27,360.00	2,340.6500
4	西城区复兴门外大街8号迤北	商业	地上2层	916.90		21,720.00	1,991.5100
小计				14,569.80			17,914.7600

十一、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专业能力所能评定估算的有关事项：

- 1、本次评估结果未考虑有关交易税费对评估结果的影响。
- 2、本次评估结果包含增值税。
- 3、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。
- 4、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行调整。
- 5、评估结论未考虑抵押、担保、可能存在的租赁以及其他纠纷对评估结果的影响，评估结果不对其产权权属提供保证。
- 6、本次评估未采用专业工具对评估对象的隐蔽工程进行质量勘察，本次评估通过目测外观，未发现影响资产使用的质量问题，提请报告使用者关注该事项。
- 7、本次采用市场法作为评估结论中未考虑短期租赁合同对评估值的影响。
- 8、房地产权证载所有权人为北京城市开发集团有限责任公司，2008年财务账转入北京城市开发集团有限责任公司房地产经营分公司进行会计核算，由分公司经营管理，资产权属并未发生改变。企业提供了说明。

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。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二)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;

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

(五)本资产评估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的除外;

(六)本资产评估报告需经资产评估师签字、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;

(七)资产评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内有效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年12月2日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司

