

**江苏金智科技股份有限公司**  
**拟资产出售涉及的不动产市场价值**  
**资产评估说明**

苏中资评报字(2018)第 4053 号  
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司  
二〇一八年六月二十七日

## 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分	资产清查核实情况说明.....	6
第四部分	评估依据说明.....	8
第五部分	资产评估技术说明.....	9
	房屋评估说明	
第六部分	评估结论及其分析.....	21

第一部分

## 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明根据本次评估的特定目的而编制，仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用。非为法律、行政法规规定，评估说明的全部或部分内容不得提供给其他单位和个人，也不得转载于任何文件、公告、声明及挪作他用。

江苏中企华中天资产评估有限公司

中国 江苏

二〇一八年六月十七日



## 第二部分

## 关于进行资产评估有关事项的说明

## 一、委托人、产权持有人

委托人和产权持有人均为江苏金智科技股份有限公司

## 二、关于经济行为的说明

江苏金智科技股份有限公司拟将位于北京市西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元的4套商品房对外出售，需了解该房屋于评估基准日的市场价值。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象和评估范围为为我公司位于北京市西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元的4套商品房。评估基准日，委估资产账面价值为403.03万元。具体情况如下：

序号	权证编号+幢号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	帐面价值	
					原值	净值
	合计	****	551.36	****	6,585,872.00	4,030,342.40
1	X京房权证西字第031507号	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1507	123.27	11,944.51	1,472,432.61	901,081.89
2	X京房权证西字第031511号	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1505	147.04	11,945.05	1,756,359.95	1,074,835.79
3	X京房权证西字第031512号	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1506	129.41	11,944.98	1,545,773.53	945,963.61
4	X京房权证西字第031513号	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1508	151.64	11,944.74	1,811,305.91	1,108,461.11

## 四、关于评估基准日的说明

经协商，本次评估基准日定于2017年12月31日。

## 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

- 1、本次委估不动产已领取房产证，未领取土地证；
- 2、本次委估不动产的规划用途为住宅，实际用途为办公；
- 3、本次委估不动产不存在诉讼、抵押、担保等事项。

## 六、资产清查情况的说明

(一)清查工作的组织：

为了进行本次资产评估，我公司组成资产清查小组，做到层层落实，责任明确。

(二)列入清查的范围及产权状况

清查小组对我公司评估基准日的房屋进行了全面清查，包括房屋的产权状况及产权资料、目前的实际用途及使用状况、账面构成等。

通过以上清查工作，在核对准确的前提下，我公司向资产评估机构申报了资产评估明细表。

**七、资料清单**

我公司向资产评估机构提供了如下资料：

- 1、资产评估申报表；
- 2、营业执照；
- 3、房屋所有权证。

(以下无正文)

(本页无正文)

委托人（产权持有人）：江苏金智科技股份有限公司



法定代表人：



日期：2018年6月22日

### 第三部分

## 资产清查核实情况说明

### 一、资产清查核实的内容

根据企业提供的固定资产明细表，对房屋逐项进行权属认定和面积核对，分析认定结构状况、维护保养情况并区分类别和质量等级，对房屋进行必要的现场勘查，了解周边环境。

### 二、房屋的分布情况及特点

委估房屋为位于北京市西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元的4套商品房。

证载情况如下：

X京房权证西字第031507号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1507，总层数25层，委估房屋位于15层，登记时间为2009年12月26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积123.27平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X京房权证西字第031511号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1505，总层数25层，委估房屋位于15层，登记时间为2009年12月26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积147.04平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X京房权证西字第031512号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1506，总层数25层，委估房屋位于15层，登记时间为2009年12月26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积129.41平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X京房权证西字第031513号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1508，总层数25层，委估房屋位于15层，登记时间为2009年12月26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积151.64平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

实际使用状况：

上述四套商品房是按商住用房设计、建造的，无天然气，评估基准日时4套商品房已打通，作为办公用房使用，无厨房，地面铺地毯，墙面刷乳胶漆，装饰

木门，铝合金窗，天棚纸面石膏板吊顶，水、电设施齐全，中央空调。

### 三、资产清查的过程与方法

#### (一)清查核实的过程

资产清查核实是在委托人自查的基础上，以委托人提供评估申报明细表为准，对委估资产进行核实和鉴定。资产清查核实的主要过程包括：

1. 了解企业内部管理制度，重点是企业的资产管理制度。
2. 对企业申报的房屋进行审核，并对其合法性、真实性进行抽查验证。
3. 对企业申报的房屋进行盘点核查，并对其进行必要的勘察鉴定。
4. 对企业申报的房屋产权进行验证，确认其合法性。
5. 搜集评估所需的相关资料。

#### (二)清查核实的方法

根据企业提供的固定资产明细表，对房屋进行权属认定和面积核对，分析认定结构状况、维护保养情况并区分类别和质量等级，对房屋建筑物进行必要的现场勘查，了解周边环境。

### 四、资产清查结论及调整说明

经现场核查，本次评估申报房屋 4 项，本次评估未做清查调整。



#### 第四部分

### 评估依据说明

#### 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. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
5. 《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);
6. 《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);
7. 《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50号);
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)。

#### 二、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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《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. 房屋所有权证。

#### 四、取价依据

1. 搜房网、北京58同城网等网站公布的北京市房产价格信息;
2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
3. 产权持有人提供的资产清单和评估申报表;
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
5. 与本次资产评估有关的其他资料。

第五部分

## 资产评估技术说明

### 房屋评估说明

#### 一、概况

委估房屋为位于北京市西城区莲花池东路甲 5 号院 1 号楼 15 层 1 单元的 4 套商品房。

证载情况如下：

X 京房权证西字第 031507 号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲 5 号院 1 号楼 15 层 1 单元 1507，总层数 25 层，委估房屋位于 15 层，登记时间为 2009 年 12 月 26 日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积 123.27 平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X 京房权证西字第 031511 号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲 5 号院 1 号楼 15 层 1 单元 1505，总层数 25 层，委估房屋位于 15 层，登记时间为 2009 年 12 月 26 日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积 147.04 平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X 京房权证西字第 031512 号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲 5 号院 1 号楼 15 层 1 单元 1506，总层数 25 层，委估房屋位于 15 层，登记时间为 2009 年 12 月 26 日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积 129.41 平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X 京房权证西字第 031513 号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲 5 号院 1 号楼 15 层 1 单元 1508，总层数 25 层，委估房屋位于 15 层，登记时间为 2009 年 12 月 26 日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积 151.64 平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

实际使用状况：

上述四套商品房是按商住用房设计建造的，无天然气，评估基准日时 4 套商品房已打通，作为办公用房使用，无厨房，地面铺地毯，墙面刷乳胶漆，装饰木门，铝合金窗，天棚纸面石膏板吊顶，水、电设施齐全，中央空调。

由于该 4 套商品房已打通，因此拟整体评估出售。

#### 二、房屋评估的假设前提

1. 产权持有人合法取得房屋建筑物所有权。
2. 评估对象与其他生产要素相结合，能满足目前生产、生活、经营的正常进

行。

3. 在评估基准日的不动产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4. 本报告是在报告评估基准日内评估依据无变化，且房产市场运作态势趋于稳定的前提做出的。

5. 任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

### 三、评估限制条件：

1. 本评估报告依照国家法律、法规的有关规定发生法律效力。

2. 如在有效期内假设开发条件、经济、政策、市场行情发生变化、城市规划或委估对象用途的改变以及遇有自然力和其他不可抗力的影响，评估价值作相应的调整，甚至重估。

3. 本次评估未考虑委估对象在评估基准日土地权利类型的限制。

4. 本次评估结果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公允市价，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评估值的影响。

5. 我们也未考虑评估目的实现后委托方应为该资产承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制和纳税准备。

6. 本次评估结果我们未考虑其资产形成过程中可能存在的或有负债。

7. 本次建筑物评估说明一切所用的文件及相关资料仅供参考之用，评估基准日后面积数量若发生变化，评估价值应作相应的调整，甚至重估。

8. 此次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

9. 本次评估时均勘察所有委估建筑物的外部，并在可能的情况下，勘察其内部。评估时，我们未对委估建筑物的内部结构进行专门测试，故无法确定委估建筑物有无腐朽、虫蛀或任何其他结构上的损坏等情形，但在现场勘察过程中未发现任何严重损坏。本次评估也没有对任何建筑物设备进行专门测试。

10. 本报告评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的。

11. 本报告评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

12. 委托方与评估人员无任何利害关系。

### 四、评估程序。

1. 获取房产清查评估明细表，并核查其准确性。

2. 了解产权持有人房产的具体用途，维护保养状况，制定现场核实、勘察工作计划。

3. 根据房产的实际情况，确定评估方法。

4. 逐项核实房产，向实地使用人员调查房产及附属设施的使用、维修、大修情况。

5. 核对房屋产权，确定房屋产权归属。

6. 在了解房产产权状况的同时，了解其土地使用权的权属状况。
7. 选取评估依据，确定评估值的构成，计算评估值。
8. 编制评估明细表，撰写评估说明。

## 五、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、成本法和收益法。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，成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，收益法是通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，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。

本次委托评估的房屋实际用途为办公，需房地合一进行评估，不适合采用成本法，办公房虽然有大量的租赁市场，但是目前租售比过低，采用收益法难以反映房产的准确市场价值。由于该类房产具有一定的购买市场，类似房产网上挂牌信息较多，可采用市场法进行评估。

市场法：市场法也称市场比较法，是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估房产价格=比较案例房产价格×交易情况修正系数×评估期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益因素修正系数

具体过程如下：

### 1、搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源、咨询开发商、房地产经纪人有关房地产出售、出租的广告、信息等资料，了解房地产成交价格资料和有关交易情况。

### 2、选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。选取可比实例时注意以下几点：

(1) 区位、权益和实物状况均与评估对象的相同或相近，即为评估对象的类似房地产；

(2) 交易类型与评估目的吻合；

(3) 成交日期与评估基准日接近；

(4) 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

### 3、建立价格可比基础

#### 7、求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、房地产状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用算术平均法确定待估房地产的基价。

#### 8、确定评估值

根据求取的房地产基价和房屋面积的乘积即为评估值。

#### 案例：

评估明细表序号：1~4

建筑名称：西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1507、1505、1506、1508室

建筑结构：钢混

建筑面积：4套房产建筑面积分别为123.27 m<sup>2</sup>、147.04 m<sup>2</sup>、129.41 m<sup>2</sup>、151.64 m<sup>2</sup>，合计为551.3 m<sup>2</sup>。

竣工时间：2009年12月

本次评估根据该房产的特点，对其采用市场比较法评估。

证载情况如下：

X京房权证西字第031507号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1507，总层数25层，委估房屋位于15层，登记时间为2009年12月26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积123.27平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X京房权证西字第031511号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1505，总层数25层，委估房屋位于15层，登记时间为2009年12月26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积147.04平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X京房权证西字第031512号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1506，总层数25层，委估房屋位于15层，登记时间为2009年12月26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积129.41平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X京房权证西字第031513号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1508，总层数25层，委估房屋位于15层，登记时间为2009年12月26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积151.64平方米，房屋所附属的

土地使用权取得方式为有偿（出让）。

实际使用状况：

上述四套商品房是按商住用房设计、建造的，无天然气，评估基准日时 4 套商品房已打通，作为办公用房使用，无厨房，地面铺地毯，墙面刷乳胶漆，装饰木门，铝合金窗，天棚纸面石膏板吊顶，水、电设施齐全，中央空调。

评估过程如下：

#### 1. 一般因素

北京位于东经 115.7° —117.4°，北纬 39.4° —41.6°，中心位于北纬 39° 54′ 20″，东经 116° 25′ 29″，总面积 16410.54 平方千米。位于华北平原北部，毗邻渤海湾，上靠辽东半岛，下临山东半岛。北京与天津相邻，并与天津一起被河北省环绕。

北京市山区面积 10200 平方千米，约占总面积的 62%，平原区面积为 6200 平方千米，约占总面积的 38%。北京的地形西北高，东南低。北京市平均海拔 43.5 米。北京平原的海拔高度在 20~60 米，山地一般海拔 1000~1500 米。北京西部为西山属太行山脉；北部和东北部为军都山属燕山山脉。最高的山峰为京西门头沟区的东灵山，海拔 2303 米。最低的地面为通州区东南边界。两山在南口关沟相交，形成一个向东南展开的半圆形大山弯，人们称之为“北京弯”，它所围绕的小平原即为北京小平原。诚如古人所言：“幽州之地，左环沧海，右拥太行，北枕居庸，南襟河济，诚天府之国”。北京的气候为典型的北温带半湿润大陆性季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。全年无霜期 180~200 天，西部山区较短。2007 年平均降雨量 483.9 毫米，为华北地区降雨最多的地区之一。降水季节分配很不均匀，全年降水的 80%集中在夏季 6、7、8 三个月，7、8 月有大雨。北京太阳辐射量全年平均为 112~136 千卡/厘米。两个高值区分别分布在延庆盆地及密云县西北部至怀柔东部一带，年辐射量均在 135 千卡/厘米以上；低值区位于房山区的霞云岭附近，年辐射量为 112 千卡/厘米。北京年平均日照时数在 2000~2800 小时之间。最大值在延庆县和古北口，为 2800 小时以上，最小值分布在霞云岭，日照为 2063 小时。夏季正当雨季，日照时数减少，月日照在 230 小时左右；秋季日照时数虽没有春季多，但比夏季要多，月日照 230~245 小时；冬季是一年中日照时数最少季节，月日照不足 200 小时，一般在 170~190 小时。

北京是中国铁路网的中心之一，主要有北京到香港九龙的京九铁路，北京到上海的京沪铁路，北京到广州的京广铁路，北京到哈尔滨的京哈铁路，北京到包头的京包铁路，北京到原平的京原铁路，北京至桂林高铁（京广高铁→湘桂高铁），北京到通辽的京通铁路和北京到承德的京承铁路。在国际铁路运输方面，去往俄罗斯各城市、蒙古都城乌兰巴托和朝鲜都城平壤以及去往越南都城河内的列车均从北京发车。京津城际铁路于 2005 年 7 月 4 日开始修建，2008 年 8 月 1 日正式

开通，北京和天津两地的路程被缩短为半小时。新中国成立以来一次建设里程最长、投资最大、标准最高的高速铁路——京沪高铁于2011年6月30日正式开通运营，京沪两地进入5小时经济圈，千里京沪一日得以实现。北京首都国际机场是全球规模最大的机场，是中国国际航空（AirChina）的主要中心，位于北京市顺义区（行政属朝阳区），距北京市中心20千米。几乎所有北京的国内国际航班均在北京首都国际机场停靠和起飞。旅客吞吐量在2012年达到8192.9万人次，仅次于美国亚特兰大机场，位居全球第二。机场和北京市区间由北京机场高速公路连接，在路况良好的情况下只需约40分钟即可到达。北京市还修建了一条北京地铁机场线，从市区东直门到达北京首都国际机场T2航站楼大约需要15分钟。北京还建有5座机场：北京南苑机场、北京良乡机场、北京西郊机场、北京沙河机场和北京八达岭机场。这些机场除南苑机场同时为军民合用外（为中国联合航空公司的基地机场），其他均为军用机场。北京老城区（二环路以内）的城市道路是棋盘式的格局，横平竖直。东西方向的道路有长安街（复兴门至建国门）、平安大街（东四十条豁口至车公庄）、广安大街（广安门至广渠门）。南北方向的道路有中轴线，从玉蜓桥到雍和宫的东线和开阳桥到积水潭桥的西线。东线路过方庄、红桥、崇文门、东单、东四、北新桥和雍和宫；西线路过菜市口、宣武门、西单、西四、新街口。因为天安门广场和紫禁城的原因，北京的中轴线分为北中轴和南中轴。北中轴从地安门向北，经鼓楼、北辰路，达奥体中心；南中轴从前门向南经天桥、永定门，达三营门。南中轴和104国道重合。2014年，北京市公路里程21892千米，比上年末增加218千米。其中，高速公路里程981千米，比上年末增加59千米。年末城市道路里程6435千米，比上年末增加41千米。北京地铁始建于1965年7月1日，1969年10月1日第一条地铁线路建成通车，使北京成为中国第一个拥有地铁的城市。2014年12月28日，执行新票价方案，基价为3元，进行计程计价，且在乘车过程中设定4小时限时。

2017年，北京市实现地区生产总值（GDP）28000.4亿元，按可比价格计算，比上年增长6.7%，增速略低于上年0.1个百分点；人均生产总值约12.899万元人民币，折合2.02万美元。分产业看，第一产业实现增加值120.5亿元，下降6.2%；第二产业实现增加值5310.6亿元，增长4.6%；第三产业实现增加值22569.3亿元，增长7.3%。2017年，北京市连续三年位居中国百强城市排行榜榜首。

## 2. 区域因素

委估房屋位于长安街南侧，毗邻白云路，落座于金融街商圈和西客站商圈的交汇处，地理环境优越，交通便利，周边配套设施完善，满足生活所需。

## 3. 市场背景分析

西城区莲花池东路甲5号院1号楼又称“白云时代大厦”，建造于2009年，周边的主要物业类型以住宅、办公楼、酒店、中小型商业为主。白云时代大厦是一栋设计为商住的双塔楼，虽然属于西城区莲花池东路甲5号院，但是由于有底

商和办公的因素，完全独立于小区围墙范围之外，成为一栋独立管理的塔楼。

委估房产位于 A 座 15 层。由于大厦临街且有较大的地面停车场，所以除了底层商铺之外，整幢楼的大部分业主将房屋作为商业办公使用，只有少量业主将房屋作为居住使用。目前该栋楼 A 座（即 1 单元）5-11 层为汉庭酒店客房、12 层以上为公安部金盾影视文化中心、中国城乡工委双创办公室、钓鱼台御园金品、法规天广传媒、北京健康管理协会等多家单位作为办公楼使用。

评估人员通过走访周边房产中介，进行市场调研后发现由于北京特有的学区因素，造成本小区 50~60 m<sup>2</sup> 的小户型在市场比较抢手，市场报价很高。但是该大楼自身设计无天然气，无小区居住环境，商业、办公、居住混用，并不适宜居住。特别是 2017 年 3 月 17 日北京限购政策实施以后，本栋大厦类似委估房屋这类大户型受到严重影响，虽然网上报价在 69000-90000 元/m<sup>2</sup> 之间，但是一直无成交，目前处于有价无市状态。

2017 年 3 月 17 日北京最新地产限购政策出台，刷新“史上新严”，限购升级，主要政策如下：居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。暂停发放贷款期限 25 年以上的个人住房贷款。企业购买的住房需满 3 年以上才能交易，交易对象为个人的必须执行限购政策。

综合上述的分析，从实际的使用状况及市场的接受程度来看，该房产更适于办公使用。故我们判断白云时代大厦的房屋价格介于写字楼与普通住宅价格之间。

#### 4. 最高最佳使用分析：

根据合法性原则，评估基准日待估房产规划用途为住宅，实际用途为办公；根据替代原则，评估基准日待估房产与新楼盘相比存在使用时间上的差异；根据估价时点原则，受市场竞争状况、商业密集区规划定位及市场总体需求等因素影响，由于该地区同质房产数量较多，但是没有新发售的楼盘，我们只能选用同一供求圈近似房产的二手房交易价格进行比较测算分析。

#### 5. 评估测算过程：

因委估房屋这类大户型的住宅受到限购政策影响，一直无成交案例，处于有价无市状态，故选取同一小区的类似房源的市场报价进行比较分析，确定比较因素表；根据比较因素表，量化各个因素确定比较系数表，计算待估房地产的比准价格；根据以上的计算确定评估值。

评估人员查询了搜房网、链家网、北京 58 同城网等各大房产网站，并走访周边房产中介挂牌交易信息，选取了三个位于白云时代大厦内的可比案例，概况如下。

案例 A：莲花池东路甲 5 号院 1 号楼房产，精装修，3 室 1 厅 1 卫，位于白



云时大厦的 11 层，建筑面积 123.27 平方米，总价 850 万元，单价 68,954 元/平方米，报价时间为 2018 年 6 月 5 日。

案例 B: 莲花池东路甲 5 号院 1 号楼房产，精装修，3 室 1 厅 2 卫，位于白云时大厦的 15 层，建筑面积 129.41 平方米，总价 890 万元，单价 68,773 元/平方米，报价时间为 2018 年 6 月 3 日。

案例 C: 莲花池东路甲 5 号院 1 号楼房产，精装修，3 室 2 厅 1 卫，位于白云时大厦的 8 层，建筑面积 143.15 平方米，总价 1000 万元，单价 69,856 元/平方米，报价时间为 2018 年 6 月 2 日。

案例比较因素表（表一）

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
物业名称		西城区莲花池东路甲 5 号院 1 号楼 15 层 1 单元 1507、1505、1506、1508	莲花池东路甲 5 号院 1 号楼房产	莲花池东路甲 5 号院 1 号楼房产	莲花池东路甲 5 号院 1 号楼房产
所处位置		西城区莲花池东路	西城区莲花池东路	西城区莲花池东路	西城区莲花池东路
交易均价（元/m <sup>2</sup> ）		待估	68954.00	68773.00	69856.00
区域因素	区域位置级别	三环内同一小区	三环内同一小区	三环内同一小区	三环内同一小区
	商业繁华程度	三环内、繁华	三环内、繁华	三环内、繁华	三环内、繁华
	交通便捷程度	附近有 3 路、9 路、47 路、320 路、夜 14 路、夜 23 路等公交线路，较便捷	附近有 3 路、9 路、47 路、320 路、夜 14 路、夜 23 路等公交线路，较便捷	附近有 3 路、9 路、47 路、320 路、夜 14 路、夜 23 路等公交线路，较便捷	附近有 3 路、9 路、47 路、320 路、夜 14 路、夜 23 路等公交线路，较便捷
	公共服务设施	周边有育明小学、小马厂小学、北京私立中学、白云路小学、白云路医院、北京银行等公共，较齐全	周边有育明小学、小马厂小学、北京私立中学、白云路小学、白云路医院、北京银行等公共，较齐全	周边有育明小学、小马厂小学、北京私立中学、白云路小学、白云路医院、北京银行等公共，较齐全	周边有育明小学、小马厂小学、北京私立中学、白云路小学、白云路医院、北京银行等公共，较齐全
	基础配套设施	城市水电接入，通讯属于北京市区联通、电信、移动服务范围内，无天然气设施。基础配套设施条件较差。	城市水电接入，通讯属于北京市区联通、电信、移动服务范围内，无天然气设施。基础配套设施条件较差。	城市水电接入，通讯属于北京市区联通、电信、移动服务范围内，无天然气设施。基础配套设施条件较差。	城市水电接入，通讯属于北京市区联通、电信、移动服务范围内，无天然气设施。基础配套设施条件较差。
	环境质量水平	无绿化、小区景观，位于主干道边，环境质量水平较差。	无绿化、小区景观，位于主干道边，环境质量水平较差	无绿化、小区景观，位于主干道边，环境质量水平较差	无绿化、小区景观，位于主干道边，环境质量水平较差
	其他因素	相同	相同	相同	相同
个	小区物业管理	北京奥德宇	北京奥德宇	北京奥德宇	北京奥德宇

别 因 素	功能条件	全部打通，如需出售，需要重新分割。	独门独户住宅。	独门独户住宅。	独门独户住宅。
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	结构装修标准	精装	精装	精装	精装
	内部格局与净高	合理	合理	合理	合理
	建筑物新旧程度	稍旧，相同	稍旧，相同	稍旧，相同	稍旧，相同
	层次因素	15层	11层	15层	8层
	面积因素	全部打通、面积较大，551.36 m <sup>2</sup> 。	单独一户，面积较小。123.27 m <sup>2</sup>	单独一户，面积较小。129.41 m <sup>2</sup> 。	单独一户，面积较小。143.15 m <sup>2</sup> 。
	其他因素	好	好	好	好
权 益 因 素	规划条件	同一小区、相同	同一小区、相同	同一小区、相同	同一小区、相同
	土地使用权性质	同一小区、相同	同一小区、相同	同一小区、相同	同一小区、相同
	土地使用权年限	同一小区、相同	同一小区、相同	同一小区、相同	同一小区、相同
	其他因素	同一小区、相同	同一小区、相同	同一小区、相同	同一小区、相同

注：交易价格为上述商品楼的平均交易价格，交易价格中不含房地产交易服务费、契税等税费。

交易日期修正表（表二）

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
交易日期	评估基准日	2018/6/5	2018/6/3	2018/6/2
修正系数		0.9957	0.9957	0.9957

修正过程：由于可比案例与委估房产评估基准日相距 5 个月，故交易日期需进行修正。根据中国城市二手房指数网站公布的北京市西城区 2017 年 12 月和 2018 年 5 月的二手房指数分别为 182.35 和 183.14，则修正系数=182.35/183.14=0.9957。

交易情况修正表（表三）

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况	正常	网上报价	网上报价	网上报价
修正系数		0.95	0.95	0.95

修正过程：由于可比案例为卖方报价，目前该类房屋又处于有价无市状态，经市场调研，对该报价下浮 5%作为交易情况修正系数。

系数修正表（表四）

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
所处位置	西城区莲花池东路	西城区莲花池东路	西城区莲花池东路	西城区莲花池东路
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	待估	68954.00	68773.00	69856.00
区 域 因 素	区域位置级别	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商业繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100

	公共服务设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境质量水平	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他因素	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	系数	1	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	小区物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	功能条件	100 / 100	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	结构装修标准	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	内部格局与净高	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	建筑物新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	层次因素	100 / 100	100 / 98.50	100 / 100	100 / 97.30
	面积因素	100 / 100	100 / 108	100 / 108	100 / 108
	其他因素	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	系数	1	0.9126	0.8990	0.9239
权益因素	规划条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	土地使用权性质	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	土地使用权年限	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他因素	100 / 100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	系数	1	1.0000	1.0000	1.0000

功能条件因素修正过程：委估4套房屋已全部打通用于办公，如需出售，需要重新分割，选取的三个可比案例皆为独门独户住宅，考虑房屋分割可能产生的砌墙、粉刷、水电重新布线改造、装修等因素综合确定功能条件修正因素为3%。

层次因素修正过程：一般办公用房的层差在200~300元之间，三层层差接近房屋单价的1%，约600~900元左右，本次取定三层层差为800元。则案例A的11层相对委估房屋15层的层差为1060元/m<sup>2</sup>，案例C的8层相对委估房屋15层的层差为1860元/m<sup>2</sup>，对应的层次修正因数分别为98.5和97.3。

面积因素修正过程：综合考虑建筑面积大小对房屋销售难易的影响程度，确定每增加50m<sup>2</sup>对房屋销售单价的影响因素为1%，委估房屋与三个可比案例的建筑面积差异在408.21~428.09m<sup>2</sup>之间，则可比案例A、B、C的面积修正因素皆为8%（取整）。

修正结果表(表五)

序号	交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	权益因素	比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	评估单价	评估单价 取整
A	68954.00	0.9957	0.9500	1.0000	0.9126	1.0000	59523.99	59685.44	59690
B	68773.00	0.9957	0.9500	1.0000	0.8990	1.0000	58483.02		
C	69856.00	0.9957	0.9500	1.0000	0.9239	1.0000	61049.31		

各套房屋的评估结果见下表：

评估结果表(表六)

序号	楼层	功能	面积	单价	合价
----	----	----	----	----	----

江苏金智科技股份有限公司拟资产出售涉及的不动产市场价值资产评估说明

1	1507	规划用途住宅 实际用途办公	123.27	59690.00	7358000.00
2	1505	规划用途住宅 实际用途办公	147.04	59690.00	8776800.00
3	1506	规划用途住宅 实际用途办公	129.41	59690.00	7724500.00
4	1508	规划用途住宅 实际用途办公	151.64	59690.00	9051400.00
	合计		551.36		32910700.00

## 第六部分

## 评估结论及其分析

## 一、评估结论

江苏金智科技股份有限公司评估基准日申报的不动产账面价值为 403.03 万元，评估价值为 3,291.07 万元（大写为人民币叁仟贰佰玖拾壹万零柒佰元整），增值额为 2,888.04 万元，增值率为 716.57%。

市场比较法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

产权持有人：江苏金智科技股份有限公司

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
固定资产	403.03	3,291.07	2,888.04	716.57%

（结果保留两位小数）

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

## 二、评估增减值原因分析

本次评估增值 2,888.04 万元，增值率为 716.57%。增值原因为：委估房产取得时间较早，至评估基准日时北京房价涨幅较大。

## 三、评估结论成立的条件

1. 评估结论系依据我们在资产评估报告书及评估依据说明中所列的原则、依据、前提、方法和程序得出的；
2. 评估结论为本次评估报告中所列的评估目的服务；
3. 评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映；
4. 评估结论只有在我们评估报告及评估依据说明中所列的原则、依据、前提存在的条件下成立；
5. 所得出的评估结论，没有考虑与评估项目相关的国家宏观经济政策发生重大变动情况及遇有自然力和其他不可抗力的影响，但此类情况发生时，评估结论一般会失效；
6. 所得出的评估结论，也未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
7. 本评估结论是由江苏中企华中天资产评估有限公司出具的，受本机构参加该项目评估人员的职业水平和能力的影响。

## 四、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：

- (一) 本次评估委托方未提供国有土地使用证；
  - (二) 本评估结果已包含房屋所附属的国有土地使用权价值；
  - (三) 委估不动产的规划用途为住宅，实际用途为办公，评估时按办公用途考虑；
  - (四) 本次评估未考虑资产出售可能产生的交易税费；
  - (五) 委估资产不存在诉讼、抵押、担保等事项。
- 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。

#### **五、评估报告评估基准日期后重大事项**

- 1. 评估基准日后，若有效期(1年)以内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的调整；若评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，该公司应及时聘请评估机构重新确定评估值；
- 2. 至评估报告提出日我公司未发现其他的期后重大事项。

#### **六、评估结论的效力、使用范围与其有效期**

- 1. 本次评估系评估专业人员，依据国家有关规定出具的专业咨询意见，具有法律规定的效力；
- 2. 本评估报告的有效期为一年，自2017年12月31日至2018年12月30日止。