

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分
资产项目

资产评估报告

中企华评报字(2019)第 1419 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年十一月七日



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： 1111020110201900447

资产评估报告名称： 北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分资产
项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中企华评报字(2019)第1419号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 张福金(资产评估师)、梁建东(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、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.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	14
资产评估报告附件.....	15

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。

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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

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。

八、资产评估师对待估资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解释和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京顺义新城建设开发有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对北京顺义新城建设开发有限公司位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资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：

评估目的：北京顺义新城建设开发有限公司拟出售位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产。

评估对象：北京顺义新城建设开发有限公司位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产的价值。

评估范围：北京顺义新城建设开发有限公司申报评估的位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产，主要为地上 LOFT、地下一层商业及地下车位(其中 LOFT 共 167 套，建筑面积合计 10,118.08 平方米；地下商业共 3,180.03 平方米；地下车位 100 个)。

评估基准日：2019 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：评估基准日，委托评估的资产账面价值为 75,139.58 万元，评估价值为 91,677.18 万元，增值额为 16,537.59 万元，增值率为 22.01%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果表

序号	物业类型	建筑面积(m2 或个)	账面价值(万元)	评估值(万元)	增减值(万元)	增值率(%)
1	LOFT	10,118.08	60,420.45	76,685.61	16,265.16	26.92%
2	地下一层商业	3,180.03	13,275.54	11,333.03	-1,942.51	-14.63%
3	地下车位	100个	1,443.59	3,658.54	2,214.95	153.43%
4	合计		75,139.58	91,677.18	16,537.59	22.01%

本资产评估报告仅为资产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。

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。

北京顺义新城建设开发有限公司拟出售部分资产 项目

资产评估报告正文

北京顺义新城建设开发有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对北京顺义新城建设开发有限公司拟出售资产涉及的北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产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

本次评估的委托人及产权持有单位均为北京顺义新城建设开发有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托人及产权持有单位简介

企业名称：北京顺义新城建设开发有限公司

法定住所：北京市顺义区泰和宜园 1 号楼-3 至 3 层 01 内-1 层 B1-03

法定代表人：陈维波

注册资本：70000 万人民币

成立日期：2002 年 09 月 11 日

经营期限：2002 年 09 月 11 日至 2022 年 09 月 10 日

企业性质：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：物业管理；房地产开发；销售自行开发后的商品房；土地开发；从事房地产经纪业务；从事商业经纪业务；出租商业用房；出租办公用房；企业管理；建设工程项目管理；专业承包；城市园林绿化施工；室内装饰工程设计；风景园林工程设计；公共停车场服务；承办展览展示；会议服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；企业管理咨询；航空

机票销售代理；火车票销售代理；长途汽车票销售代理；文艺演出票务代理；展览会票务代理；组织文化艺术交流活动（演出除外）；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；销售针、纺织品、服装、鞋帽、日用品、文化用品、体育用品、工艺品；销售食品；餐饮服务；电子游艺娱乐；出版物零售。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；电子游艺娱乐、出版物零售、销售食品、餐饮服务以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股权结构：产权持有单位为天津广宇发展股份有限公司出资人民币 70000 万元设立的全资子公司。

(二)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

无

(三)本资产评估报告仅供委托人和国家法律、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。

二、评估目的

根据《北京顺义新城建设开发有限公司总经理办公会议纪要》[(2019)12 号]文，北京顺义新城建设开发有限公司拟出售位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是北京顺义新城建设开发有限公司位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产价值。

(二)评估范围

评估范围是北京顺义新城建设开发有限公司申报评估的位于北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产，主要为地上 LOFT、地下一层商业及地下车位(其中 LOFT 共 167 套，建筑面积合计 10,118.08

平方米；地下商业共 3,180.03 平方米；地下车位 100 个)。

评估基准日资产及账面值情况如下表：

序号	物业类型	建筑面积(m2 或个)	账面价值(万元)
1	LOFT	10,118.08	60,420.45
2	地下一层商业	3,180.03	13,275.54
3	地下车位	100 个	1,443.59
4	合计		75,139.58

经核实，至评估基准日已取得《京(2018)丰不动产权第 0020288 号》不动产权证书。

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。

(三)企业申报的其他表外资产情况

企业无申报表外资产。

(四)引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告的评估基准日为：2019 年 10 月 31 日。

该评估基准日由委托人确定，确定评估基准日主要考虑评估目的所对应经济行为的实现日等因素。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《北京顺义新城建设开发有限公司总经理办公会会议纪要》[(2019)12 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. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《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);
5. 《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);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号,国务院令第588号修订);
9. 《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);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
11. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);
12. 《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);
13. 《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. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64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)。

(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—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);
11. 《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. 房屋所有权证或者不动产权证书;
2. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
2. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据本次评估目的及价值类型,结合委评资产特点及周边交易市场、租赁市场的活跃程度,本次选用市场法进行评估。

市场法是通过选取一定数量的可比实例,将它们与待估房产进行比较,

根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正后得到待估房产价值或价格的方法。其计算公式如下：

待估房地产价格=房地产比较单价×建筑面积

房地产比较单价=建立比较基础后可比实例的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2019 年 11 月 1 日至 2019 年 11 月 7 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2019 年 11 月 1 日，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.拟定评估计划
- 2.组建评估团队
- 3.实施项目培训

(1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位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，对产权持有单位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、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2019 年 11 月 1 日至 2019 年 11 月 2 日对评估对象涉及的资产

进行了必要的清查核实。

1.资产核实

(1)指导产权持有单位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单位的财务与资产管理人員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 and 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单位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单位对“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

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，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资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，从委托方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

评估人员针对各类资产的具体情况，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。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，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.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；
- 2.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；
- 3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
- 5.假设评估范围内房地产无法定优先受偿权、不存在拖欠税费、被占用等情况

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，签名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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

北京顺义新城建设开发有限公司评估基准日委托评估的资产账面价值为 75,139.58 万元，评估价值为 91,677.18 万元，增值额为 16,537.59 万元，增值率为 22.01%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果表

序号	物业类型	建筑面积(m2 或个)	账面价值(万 元)	评估值(万元)	增减值(万元)	增值率(%)
1	LOFT	10,118.08	60,420.45	76,685.61	16,265.16	26.92%
2	地下一层商业	3,180.03	13,275.54	11,333.03	-1,942.51	-14.63%
3	地下车位	100个	1,443.59	3,658.54	2,214.95	153.43%
4	合计		75,139.58	91,677.18	16,537.59	22.01%

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:

(一)本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

(二)根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》,被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任;资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露,不代表对评估对象的权属提供任何保证,对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(三)评估基准日,委评资产在企业存货科目核算,本报告中列示的账面值为产权持有单位按评估对象建筑面积按单方成本确定后的账面成本。根据委托及评估目的,本报告所确定的评估值为评估对象在评估基准日的市场价值(即:市场销售价格),未考虑存货开发产品在实际销售过程中所需扣减的税、费等因素对评估值的影响。

(四)评估基准日,纳入评估范围的各业态房产均为现房,产权持有单位已按照《北京市关于进一步加强商品房现房销售管理有关问题的通知》(京建发〔2016〕462号)的规定,进行了现房售价的报备,并取得了《商品房现房销售备案证明》(京房现备丰字[2018]100号)。本次评估基于上述政策的规定,结合企业“一房一价”报备表,确定评估值。

(五)结合评估目的及资料收集情况,本报告评估结论为含税价格。

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)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：北京顺义新城建设开发有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.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。

5.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。

(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专业人员不承担责任。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)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、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2019年11月7日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：张福金



资产评估师：梁建东



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年十一月七日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

内部事项

北京顺义新城建设开发有限公司总经理办公会

会议纪要

[2019] 12号

签发：陈维波

2019年8月5日

2019年8月5日，总经理陈维波主持召开总经理办公会，听取了发展部关于鲁美项目S-24地块1号楼3单元及地下部分资产整体出售可研方案的汇报。会议对上述议题进行了研究、决策，纪要如下：

原则同意发展部提报的鲁美项目S-24地块1号楼3单元及地下部分资产整体出售可研方案，要求加强统筹谋划，有序推进工程建设，规范做好转让工作。

发展部牵头，鲁美项目部、财务部负责。

主持：陈维波

出席：周现坤、李树刚、董国昌、张国强、徐 勇、郭晓龙、
王雪峰、王胡峰、曹学文

请假：苏 舰

列席：惠 泉、赵红娜、宋 凯、孙 艾、廖理达、贡晓光、
庄允兵、王全伟、于大鹏



编号: 004519090

营业执照

统一社会信用代码 9111000074230031X6

名称	北京顺义新城建设开发有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市顺义区泰和家园1号楼-3至3层01内-1层B1-03
法定代表人	陈维波
注册资本	70000万元
成立日期	2002年09月11日
营业期限	2002年09月11日至2022年09月10日



经营范围

物业管理; 房地产开发; 销售自行开发后的商品房; 土地开发; 从事房地产经纪业务; 从事商业经纪业务; 出租商业用房; 出租办公用房; 企业管理; 建设工程项目管理; 专业承包; 城市园林绿化施工; 室内装饰工程设计; 风景园林工程设计; 公共停车场服务; 承办展览展示; 会议服务; 体育运动项目经营(高危险性体育项目除外); 企业管理咨询; 航空机票销售代理; 火车票销售代理; 长途汽车票销售代理; 文艺演出票务代理; 展览会票务代理; 组织文化艺术交流活动(演出除外); 企业策划; 设计、制作、代理、发布广告; 销售针、纺织品、服装、鞋帽、日用品、文化用品、体育用品、工艺品; 销售食品; 餐饮服务; 电子游艺娱乐; 出版物零售。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 电子游艺娱乐、出版物零售、销售食品、餐饮服务以及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; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年11月27日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

鲁美 地块84号院1号楼
京(2018)丰不动产权第
0020288号



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018年03月22日

(丰台)

1100000238002

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 11001463273

京 (2018) 丰 不动产权第020288 号

权利人	北京顺义新城建设开发有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	丰台区榴乡路84号院1号楼
不动产单元号	110106 004001 GB00170 F00040001等572套房
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	办公、商业等3种用途
面积	共有宗地面积37442.57m ² / 房屋建筑面积38219.36m ²
使用期限	
权利其他状况	详见附表

附 记

本宗土地用途：城镇住宅用地（住宅、商业（含门厅接待）、地下商业、办公、综合（物业管理用房、文化活动站、文体活动站）、地下车库、地下办公、地下综合（物业管理用房）、地下仓储）。土地使用期限：住宅：2014年2月14日至2084年2月13日止；商业（含门厅接待）、地下商业：2014年2月14日至2054年2月13日止；办公、综合（物业管理用房、文化活动站、文体活动站）、地下车库、地下办公、地下综合（物业管理用房）、地下仓储：2014年2月14日至2064年2月13日止。原国有土地使用证号为：京丰国用（2014出）第00221号。部分房屋存在在建工程抵押。面积正在核减中。

存在在建工程抵押已解除

北京顺义新城开发建设有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因我公司拟出售资产事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的北京市丰台区榴乡路84号院的鲁美S-24地块1号楼3单元及地下部分资产进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干预资产评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 所提供的资产评估情况资料真实、完整。

北京顺义新城开发建设有限公司(印章):

法定代表人(签字):

2019年11月7日

资产评估师承诺函

北京顺义新城建设开发有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟出售资产事宜所涉及的北京市丰台区榴乡路 84 号院的鲁美 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分资产的市场销售价值，以 2019 年 10 月 31 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：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

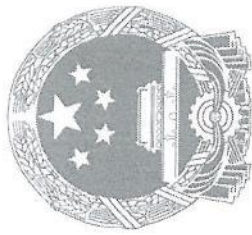
资产评估师：张福金



资产评估师：梁建东



2019 年 11 月 7 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号：
批准机关：
证书编号：
发证时间：



序列号：00010618

北京中企华资产评

估有限责任公司

机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

权忠光

资产评估范围：

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。

中华人民共和国财政部印制

资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





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

中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：二〇〇八年二月

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

序列号：000026



营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110101633784423X



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 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围

探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事资产评估业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日 至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号



登记机关

2019年09月24日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张福金

性别：男

登记编号：11001753

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：1999-12-31

年检信息：通过（2019-07-26）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-07-31



(扫描二维码，查询评估师信息)

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：梁建东

性别：男

登记编号：11001124

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2019-07-26）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-07-31

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>