

本资产评估报告依据中国资产评估准则编

北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告
需进行资产减值测试涉及其持有的
投资性房地产可收回金额项目

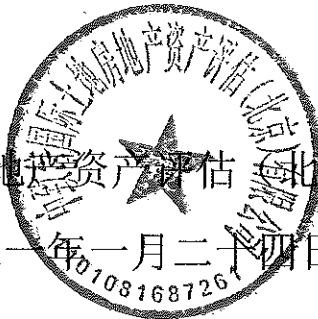
资产评估报告

中致信评报字[2021]第 0002 号

(共 1 册, 第 1 册)

中致信国际土地房地产资产评估(北京)有限公司

二〇二一年一月二十四日



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：	1111200025202100009
资产评估报告名称：	北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告 需进行资产减值测试涉及其持有的投资性房地产 可收回金额项目
资产评估报告文号：	中致信评报字[2021]第0002号
资产评估机构名称：	中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公 司
签字资产评估专业人员：	秦威(资产评估师)、李文灿(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	4
一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告的使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
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、行政法规规定及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清单由委托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。

北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告

需进行资产减值测试涉及其持有的

投资性房地产可收回金额项目

资产评估报告摘要

中致信评报字[2021]第 0002 号

中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司接受北京空港天瑞置业投资有限公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法及基准地价系数修正法，按照必要的评估程序执行评估业务，对北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）在 2020 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：因北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告的需要，需对北京空港天瑞置业投资有限公司持有的位于北京市顺义区空港融慧园 1 号 1 至 11 层一套投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）的可收回金额进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园 1 号 1 至 11 层投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）的可收回金额。

三、评估范围：北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园 1 号 1 至 11 层投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）。

四、价值类型：可收回金额。

五、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法：成本法及基准地价系数修正法。

七、评估结论：

经评估，北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园 1 号 1 至 11 层的投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）于评估基准日的账面价值为 12,834.69 万元，可收回金额为 9,969.18



万元。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	可收回金额	增减值	减值率%
投资性房地产	12,834.69	9,969.18	-2,865.51	22.33
资产总计	12,834.69	9,969.18	-2,865.51	22.33

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。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下事项：

根据委托人拟编制财务报告需进行资产减值测试的需要，本评估报告的价值类型根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，采用“可收回金额”作为本次评估报告的价值类型。

本次评估对象的账面价值中包含投资性房地产建安成本、对应土地使用权的取得成本及其他分摊费用，本次评估价值内涵主要为投资性房地产的建安成本及对应土地使用权的市场价值，并考虑了相关分摊费用。

本次评估的价值为不含增值税价值，已扣除交易过程中可能涉及缴纳的增值税等相关费用，未考虑基准日后增值税率变动对评估结果可能造成的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托方编制财务报告的价值参考依据，而不能取代其他经济行为价值的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告 需进行资产减值测试涉及其持有的 投资性房地产可收回金额项目 资产评估报告

中致信评报字[2021]第 0002 号

北京空港天瑞置业投资有限公司：

中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用成本法及基准地价系数修正法，按照必要的评估程序执行评估业务，对贵公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园 1 号 1 至 11 层一套投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）在 2020 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：北京空港天瑞置业投资有限公司

统一社会信用代码：911101137704281345

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：北京市顺义区赵全营镇兆丰产业基地兆丰街 58 号

法定代表人：曹广山

注册资本：2900 万元人民币

成立日期：2005 年 1 月 10 日

营业期限：2005 年 1 月 10 日至 2035 年 1 月 09 日

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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估委托人为北京空港天瑞置业投资有限公司，根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

二、评估目的

因北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告的需要，北京空港天瑞置业投资有限公司委托中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司对位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层一套投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）的可收回金额进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）的可收回金额。

评估范围为北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）。待估房地产位于1至11层，不动产权证号为京（2020）顺不动产权第0020548号，建筑面积16285.36平方米，建成于2011年6月，钢混结构，地下车库建筑面积为2127.00平方米，建成于2011年6月，钢混结构，尚未办理不动产权证书；土地使用权证载面积24883.1平方米，对应分摊土地使用权面积9977.88平方米。根据委托人提供的不动产权证书、土地出让合同及发票等资料，于评估基准日该房地产的产权持有人为北京空港天瑞置业投资有限公司。

四、价值类型

根据《资产评估专家指引第11号——商誉减值测试评估》的通知中评协（2020）37号及《企业会计准则第8号-资产减值》等文件的规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

由于待估房地产对应土地使用权为工业用途，房屋证载用途为配套用房，周边无同类型可比交易案例，不宜获得客观租金水平，不满足现金流预测的基础，无法获得预计未来现金流量的现值。因此，本次评估采用公允价值减去处置费用

后的净额来确定可收回金额。

本次评估价值类型为可收回金额，本报告书所称可收回金额是指在评估基准日资产的公允价值减去处置费用后的净额。

五、评估基准日

评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）行为依据

资产评估委托合同。

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《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）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 31 日,中华人民共和国国务院令 第 483 号，国务院第 163 次常务会议通过修订）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第 46 号）
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《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）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

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）；

14.《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》》（国家税务总局2016年3月31日）

（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〔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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37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.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 11.《财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）资产权属依据

1. 不动产权证书；
2. 土地出让合同及用地协议；
3. 土地使用权面积情况说明；
4. 地下车库权属及面积情况说明；
5. 其他权属证明文件等；

（四）评估取价依据

1. 委托人提供的于评估基准日的房地产状况信息；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 《北京市建设工程概算定额 2016》（各专业）；
2. 相关部门发布的市场资料和我公司收集的有关询价资料等；

七、评估方法

根据《资产评估专家指引第 11 号——商誉减值测试评估》的通知中评协(2020) 37 号及《企业会计准则第 8 号-资产减值》等文件的规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

由于待估房地产对应土地使用权为工业用途，房屋证载用途为配套用房，周边无同类型可比交易案例，不宜获得客观租金水平，不满足现金流预测的基础，无法获得预计未来现金流量的现值。因此，本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额来确定可收回金额。其中公允价值按照待估房地产适用的评估方法来计算，即：

可收回金额=房地产评估值-处置费用

1、房地产评估值的计算

房地产评估一般可采用市场比较法、收益法、成本法三种方法。由于待估资产证载用途为配套用房，对应土地使用权为工业用途，房屋主要为自用办公用途，周边无同类型可比交易案例，故不宜采用市场比较法评估。待估房地产周围无同类型出租案例，不宜获得客观租金水平，且北京市租售比并不合理，采用租金收益法较难反应房地产的公允价值，故不宜采用收益法评估。因此对待估房地产采用成本法进行评估。成本法采用房地分估的方式进行计算，对地上房屋采用成本法进行计算，对土地使用权采用基准地价系数修正法进行计算。具体如下：

▶地上房屋成本法计算

运用成本法按下列基本步骤进行：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用及资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,参照类似工程建筑结算工程量,根据地方和行业定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和各安装工程费用等,并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、工程监理费、环境影响咨询费、建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招投标代理费等。

③资金成本

资金成本按照建筑物的合理建设工期,参照评估基准日一年期银行间同业拆借利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

$$\text{资金成本}=(\text{建安综合造价}+\text{前期及其他费用})\times\text{合理建设工期}\times\text{贷款基准利率}\times 1/2$$

(2) 综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算,其中:年限法权重取 40%,观察法权重取 60%。即:

$$\text{综合成新率}=\text{年限法成新率}\times 40\%+\text{观察法成新率}\times 60\%$$

①年限法成新率

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为:

$$\text{年限法成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})\times 100\%$$

②观察法成新率

评估人员实地观察待估建筑物的使用状况,调查、了解建筑物的维护、改造情况,对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看,结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率}=\text{结构部分合计得分}\times\text{权重}+\text{装修部分合计得分}\times\text{权重}+\text{设备部}$$

分得分×权重

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

▶对应土地使用权评估方法选择

依据《城镇土地估价规程》规定，评估对象设定用途为工业用地，可以采用基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法、收益还原法、假设开发法等方法评估。

市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例较少，无合适的可比案例，所以不适宜选择市场比较法评估；估宗地所在区域的征地补偿标准及相关税费标准等参数文件年限较早，尚未更新，故不适用成本逼近法评估；收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，评估对象所在区域没有类似出租案例，因此无法采用收益还原法评估；因待估宗地为工业用地，无法对该宗地进行开发计划，故不宜选用假设开发法；待估宗地所在区域位于基准地价级别范围内，且已取得当地基准地价材料，故可以选择基准地价系数修正法评估。

综上所述，对待估土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：

P—待估宗地地价；

P1b—待估宗地对应的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数；

Kj—期日修正、容积率修正、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

2、处置费用的计算

由于本次评估为委托方拟编制财务报告涉需进行资产减值测试涉及其持有的投资性房地产可收回金额，需以公允价值扣减处置费用。

按照北京市房地产市场交易的实际情况，房地产交易涉及的处置费用主要为进行转让或产权置换时缴纳的增值税、中介服务费或交易服务费。

根据《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》》（国家税务总局 2016 年 3 月 31 日）规定，一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，选择适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照 5% 的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款，故本次处置过程中产生的增值税率按照 5% 记取；经市场调查，待估投资性房地产同一供需圈同类型房地产中介服务费一般为 1%。

3、可收回金额的计算

可收回金额=房地产评估值-处置费用

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按委托人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司于 2021 年 1 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计资产调查表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2021年1月18日。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查并提供相关资料。包括：

1)要求委托人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2)要求委托人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3)资产评估师通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

该阶段工作时间为2021年1月18日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1)直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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；

2)查询记录、询价结果、检查记录、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3)资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成的资料。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

（2）评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司规范化要求编制相关

资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

按照中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司规范化要求对工作底稿整理归档。

第三、四阶段的工作时间为2021年1月19日—2021年1月23日。

九、评估假设

（一）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（二）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（三）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（四）假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次经济行为各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

（五）假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规。

（六）假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

十、评估结论及分析

经评估，北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告涉及的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层的投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）于评估基准日的账面价值为12,834.69万元，可收回金额为9,969.18万元。



评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	可收回金额	增减值	减值率%
投资性房地产	12,834.69	9,969.18	-2,865.51	22.33
资产总计	12,834.69	9,969.18	-2,865.51	22.33

减值原因：待估房地产作为融慧园项目的配套用房，开发周期较长，造成分摊费用相对较大，本次评估对待估房地产的市场价值进行评估，导致评估减值。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值意见，而不对其它用途负责。

（二）根据委托人拟编制财务报告需进行资产减值测试的需要，本评估报告的价值类型根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，采用“可收回金额”作为本次评估报告的价值类型。

（三）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的可收回金额，仅考虑了产权转让或权属变更过程中应承担的处置费用，未考虑资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的其他或有费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（四）本次评估对象的账面价值中包含投资性房地产建安成本、对应土地使用权的取得成本及其他分摊费用，本次评估价值内涵主要为投资性房地产的建安成本及对应土地使用权的市场价值，并考虑了相关分摊费用。

（五）纳入评估范围的投资性房地产-土地使用权为待估投资性房地产-房屋部分对应分摊的土地使用权，其面积为委托方申报的 9977.88 平方米，即待估面积为 9977.88 平方米，已由委托方出具待估投资性房地产-土地使用权面积的情况说明，并承诺因所分摊土地面积产生的后续事项，由其承担相应责任。本评估报告仅为评估目的所对应的价值参考，不作为面积的确认依据，提请委托方及报告使

用人予以关注。

(六) 纳入评估范围的投资性房地产-房屋中, 地下车库面积为 2127.00 平方米, 尚未办理不动产权证书, 产权持有人承诺该部分建筑所有权归其所有, 不存在权属纠纷, 若因权属产生相关纠纷由产权持有人承担相关责任。本评估报告不作为权属及面积的确认依据, 提请委托方及评估报告使用人予以关注。

(七) 在资产评估结论使用期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应当进行适当调整, 而不能直接使用评估结论。

(八) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响:

本次评估中, 资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估结论是在假定委托人提供的有关资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出的判断。

(六) 本次评估的价值为不含增值税价值, 已扣除交易过程中可能涉及缴纳的增值税等相关费用, 未考虑基准日后增值税率变动对评估结果可能造成的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项:

自评估基准日至评估报告出具日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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师不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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) 本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委托除外;

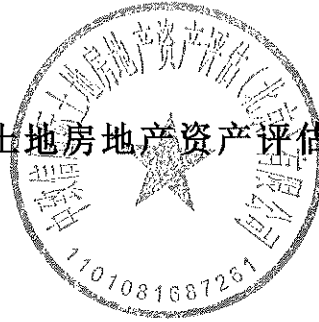
(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 1 月 24 日。

(本页无正文)

资产评估机构：中致信国际土地房地产资产评估（北京）有
限公司



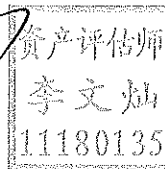
资产评估师：

秦威



资产评估师：

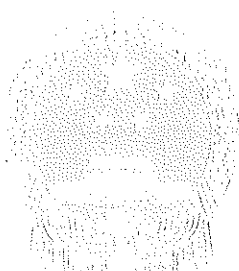
李文灿



二〇二一年一月二十四日

资产评估报告附件

- 一、委托人暨产权持有人营业执照
- 二、委托人暨产权持有人承诺函
- 三、签字资产评估师承诺函
- 四、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 五、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 六、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估委托合同（复印件）
- 八、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）



营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码 911101137704281345

名称	北京空港天瑞置业投资有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	北京市顺义区赵全营镇兆丰产业基地兆丰街58号
法定代表人	曹广山
注册资本	2900万元
成立日期	2005年01月10日
营业期限	2005年01月10日至 2035年01月09日
经营范围	房地产开发;销售自行开发的商品房。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 04 月 04 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。

委托人暨产权持有人承诺函

中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司：

因北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的北京空港天瑞置业投资有限公司持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层一套投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）的可收回金额进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入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。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。


委托人：北京空港天瑞置业投资有限公司

法定代表人(签字)：



2021年/月/日

资产评估师承诺函

北京空港天瑞置业投资有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）在2020年12月31日的可收回金额进行了评估，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：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2021 年 1 月 24 日

北京市财政局

京财资评备(2020)0071号

备案公告

中致信国际土地房地产资产评估(北京)有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为中致信国际土地房地产资产评估(北京)有限公司,组织形式为公司形式。

二、中致信国际土地房地产资产评估(北京)有限公司法定代表人为秦威。

中致信国际土地房地产资产评估(北京)有限公司备案后应当加入北京资产评估协会,同时接受北京市财政局和北京资产评估协会的监督管理。中致信国际土地房地产资产评估(北京)有限公司股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：秦威

性别：男

登记编号：11180062

单位名称：中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司



初次执业登记日期：2018-04-28



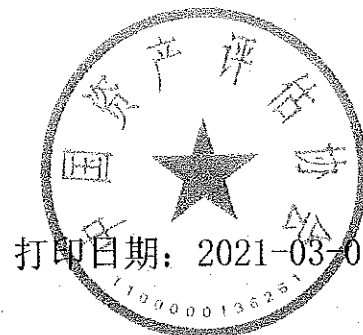
年检信息：通过（2020-07-17）

（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：秦威

本人印鉴：



打印日期：2021-03-08



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李文灿



性别：男

登记编号：11180135

单位名称：中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司



初次执业登记日期：2018-06-14

年检信息：通过（2020-07-17）

(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：李文灿



本人印鉴：



打印日期：2020-12-14

评估委托合同

甲方(委托人):北京空港天瑞置业投资有限公司

地址:北京市顺义区赵全营镇兆丰产业基地兆丰街 58 号

乙方(受托方):中致信国际土地房地产资产评估(北京)有限公司

地址:北京市海淀区亮甲店 130 号 21 号楼二层 A220X

因甲方拟编制财务报告需进行资产减值测试的需要,依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》,甲方委托乙方对位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层投资性房地产(包含对应土地使用权及地下车库)的可收回金额进行评估,经双方认真协商达成以下协议:

一、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日和评估报告使用者

1、评估目的:因北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试的需要,需对北京空港天瑞置业投资有限公司持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层一套投资性房地产(包含对应土地使用权及地下车库)的可收回金额进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

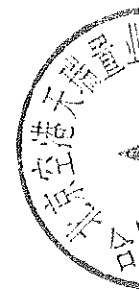
2、评估对象和评估范围:北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及的其持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层投资性房地产(包含对应土地使用权及地下车库)的可收回金额,(具体以评估申报明细表为准)。

3、甲方确定此次资产评估基准日为2020年12月31日。

4、评估报告使用者

评估报告仅供甲方(委托人)使用,我国法律、法规另有规定的除外;

乙方在评估工作完成时出具的《资产评估报告》,在甲方支付全部评估费用后,其使用权归甲方所有,但评估报告仅能用于评估报告中确定的目的,资产评估师和评估机构对甲方不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。资产评估师和评估机构对非本评估合同约定的其他报告使用者使用评估报告不承担任何责任;



未经甲方事先书面许可，资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，我国法律、法规另有规定和评估机构接受有权业务检查部门对评估机构进行业务检查的除外。

二、甲方的责任和义务

1、甲方按约定的日期为乙方提供评估对象法律权属证明文件及其他与评估相关的资料，并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

2、甲方根据乙方资产评估工作的需要，保证甲方及相关部门分别组织专业人员配合乙方进行资产评估工作。

3、甲方承诺，对乙方向甲方提供的有关资产评估的文件格式、主要资料清单、表格及其他文字资料，仅在此次资产评估过程中使用，未经乙方许可，甲方均不向第三方提供，我国法律、法规另有规定和甲方接受有权部门进行检查的除外。

三、乙方的责任和义务

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，并对资产评估报告的合理性、合法性、准确性负责。

2、甲方根据双方约定的时间完成资产清点和计算机数据库录入，填报相关资产状况及业务调查表后，乙方即组织评估人员到评估现场执行资产评估业务。

3、按照约定的时间，完成资产评估工作，提交真实、客观、符合法律法规要求的资产评估报告。

4、对在评估过程中知悉的全部信息（包括但不限于商业秘密）保密。

5、在甲方资料提供齐全的情况下，乙方按照约定的时间出具报告。

四、评估费用及支付方式

根据评估机构收费标准，并综合考虑项目资产特点、委托人要求、项目执行成本和行业收费水平及经济发展水平，同时给予委托人一定优惠，双方确定

评估费用为人民币98000.00元整，此评估费用包含工作现场发生的食宿费等现场工作费用。评估费用是以下述条件为基础计算的：

- 1、资产评估范围及资产评估的工作内容按本合同的有关条款约定执行。
- 2、甲乙双方履行本合同所规定的各自的责任和义务。
- 3、费用支付方式。

在评估人员进入现场勘察3个工作日内，甲方支付给乙方资产评估服务费总额的50%，即人民币肆万玖仟元整；于提交评估报告初稿前，甲方支付给乙方资产评估服务费总额的30%，即人民币贰万玖仟肆佰元整；提交正式资产评估报告后5个工作日内，甲方支付给乙方资产评估服务费总额剩余的20%，即人民币壹万玖仟陆佰元整。

乙方指定的银行帐户为：

户名：中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司

开户行：工商银行北京西客站支行

开户账号：0200066009020811694

4、因甲方原因造成项目中止或不需要评估报告时，甲方仍需按照乙方的工作进度支付评估费用，具体金额如下：

(1) 乙方进驻评估现场3个工作日内至现场结束之前，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的50%；

(2) 乙方完成现场评估工作或向甲方提供评估报告初稿后，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的100%。

(3) 甲方将在终止合同或甲方不需要报告后5个工作日内向乙方指定的帐号汇入相应的评估费用。

五、关于评估报告是否可以被摘抄、引用或者披露于公开媒体的特别约定未征得评估机构同意，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、法规规定以及甲方告知乙方的其他中介机构将可能进行的摘抄/引用、相关当事方另有约定的除外。

恰当使用评估报告是甲方和相关当事方的责任。

乙方对甲方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。



六、违约责任

1、本评估合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲、乙双方可对评估合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订评估合同。

2、因不可抗力导致三方或某一方无法履行本评估合同的，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除无法履约方的责任，法律另有规定的除外。

3、如一方违反本合同任一条款的，应视为违约，并应赔偿对方因此而遭受的一切损失。本合同所称之损失包括实际损失、诉讼或仲裁费以及合理的调查费、律师费等相关法律费用。

七、争议的解决

因本合同或执行本合同产生的任何争议，应当由甲、乙双方协商解决，如果协商不成，应将争议提交北京仲裁委员会仲裁，仲裁结果对甲、乙双方均有约束力。

八、合同的有效期间

本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

本合同自双方签字盖章之日起生效，并在约定事项全部完成日前有效。

甲方：



负责人

或授权代表：



日期： 年 月 日

乙方：中致信国际土地房地产资产评估

(北京)有限公司



法定代表人

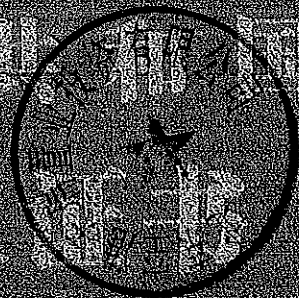
或授权代表：

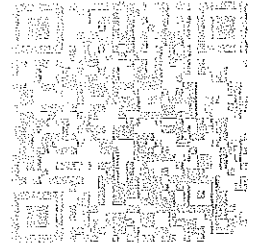
秦威

日期： 年 月 日



中华人民共和国
不动产登记





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不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2020年 11月 18日

中华人民共和国自然资源部监制

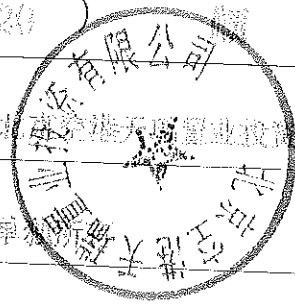
编号NO 11002541381

京 (2024)

不动产权第

0420546 号

权利人	北京空港天辰置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区空港融慧园1号1至11层101
不动产单元号	110115 094001 GB00387 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 配套用房
面积	共有宗地面积 24833.1平方米/房屋建筑面积 16285.36平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2007-02-28 起2067-02-27 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 16285.36平方米 房屋总层数: 11层 房屋所在层: 1-11层



北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告
需进行资产减值测试涉及其持有的
投资性房地产可收回金额项目

资产评估说明

中致信评报字[2021]第 0002 号

中致信国际土地房地产资产评估(北京)有限公司

二〇二一年一月二十四日



目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 评估对象与评估范围说明	3
第一节 评估对象	3
第二节 评估范围	3
第四部分 资产核实情况总体说明	4
第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程	4
第二节 影响资产核实的事项及处理方法	5
第三节 核实结论	5
第五部分 投资性房地产评估技术说明	6
第六部分 评估结论	22

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人暨产权持有人编写并盖章，内容见附件。

委托人暨产权持有人：北京空港天瑞置业投资有限公司

第三部分 评估对象与评估范围说明

第一节 评估对象

评估对象为北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）的可收回金额。

第二节 评估范围

评估范围为北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）。待估房地产位于1至11层，建筑面积16285.36平方米，建成于2011年6月，钢混结构，地下车库建筑面积为2127.00平方米，建成于2011年6月，钢混结构，尚未办理不动产权证书；对应土地使用权面积9977.88平方米，根据委托人提供的不动产权证书、土地出让合同及发票等资料，于评估基准日该房地产的产权持有人为北京空港天瑞置业投资有限公司。

委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

第四部分 资产核实情况总体说明

第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程

接受资产评估委托后，中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据北京空港天瑞置业投资有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在委托人相关人员的配合下，于2021年1月18日，对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。

一、资产核实主要步骤

（一）指导委托人相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导委托人在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求委托人相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、等情况的文件资料。

（二）初步审查委托人填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅委托人提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给委托人进行补充完善。

（三）现场实地勘察和数据核实

在委托人如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对资产进行了现场清查核实，清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（四）补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和委托人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和委托人实际情况。

（五）核实主要资质及产权证明文件

评估人员对委托人提供的购房合同等资料进行核实调查，以确认产权是否清晰。

二、资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对房屋建筑物资产的形态、特点及实际情况，采取了以下的清查核实方法。

根据委托人提供的评估申报表，评估人员在委托人有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建筑物进行了勘察。

对于房地产的座落位置、建筑面积、建成年月与委托人提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层高、建筑面积、实际用途以及委托人维护维修状况；核实对应分摊土地使用权的土地用途、开发程度、使用年限、价格类型、容积率，并检查是否与评估申报表中所列内容一致。

第二节 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估中，资产评估师未对房屋的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

第三节 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

一、资产状况的清查结论

经清查，账、表、实相符，不存在错报、漏报的情况。

二、资产产权的清查结论

根据委托人提供的相关资料，未发现瑕疵事项。

第五部分 投资性房地产评估技术说明

根据《资产评估专家指引第11号——商誉减值测试评估》的通知中评协(2020)37号及《企业会计准则第8号-资产减值》等文件的规定,资产存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

由于待估房地产对应土地使用权为工业用途,房屋证载用途为配套用房,周边无同类型可比交易案例,不宜获得客观租金水平,不满足现金流预测的基础,无法获得预计未来现金流量的现值。因此,本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额来确定可收回金额。其中公允价值按照待估房地产适用的评估方法来计算,即:

可收回金额=房地产评估值-处置费用

房地产评估一般可采用市场比较法、收益法、成本法三种方法。由于待估资产证载用途为配套用房,对应土地使用权为工业用途,房屋主要为自用办公用途,周边无同类型可比交易案例,故不宜采用市场比较法评估。待估房地产周围无同类型出租案例,不宜获得客观租金水平,且北京市租售比并不合理,采用租金收益法较难反应房地产的公允价值,故不宜采用收益法评估。因此对待估房地产采用成本法进行评估,成本法采用房地分估的方式进行计算。具体如下:

一、投资性房地产-房屋部分

1.评估范围

评估范围为北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告涉及的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层投资性房地产(包含对应土地使用权及地下车库)房屋部分。

2.建筑物概况

(一)建筑物分布情况

纳入评估范围的资产位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层。

(二)建筑物类型介绍

待估房地产位于第1至11层,建筑面积16285.36平方米,建成于2011年6

月，钢混结构，为自建房屋；地下车库位于地下1层，建筑面积为2127.00平方米，建成于2011年6月，钢混结构。

（三）房屋建筑物权利状况

纳入评估范围的房地产中，地上部分已取得不动产权证书，截至评估基准日，证载权利人为北京空港天瑞置业投资有限公司，用途为配套用房，分摊土地使用权面积为9977.88平方米，权利性质：出让，用途：配套用房，终止日期：2057年2月27日；地下车库尚未办理不动产权证书。

3.评估程序

（一）第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行核对，同时对资产申报表中评估项目的结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

（二）第二阶段：现场调查阶段

对待估房屋进行了现场调查，根据申报表，核对房屋的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照委托人评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到表实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度等，并作了详细的观察记录。

（三）第三阶段：调查了解当地工程造价信息

评估人员调查了解待估房地产所在地房地产市场状况，收集待估房地产所在地区的工程造价资料及基准日当月的材料价格信息。

（四）第四阶段：评估测算阶段

根据产权持有人供的相关预算及结算报告，结合当地工程造价资料及基准日当月的材料价格信息，计算得出房屋价值。

（五）第五阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“投资性房地产-房屋成本计量类评估技术说明”。

4.评估依据

- （1）产权持有人提供的房屋建筑物清查评估明细表；
- （2）《北京市建设工程概算定额2016》（各专业）

- (3) 北京市 2020 年 12 月材料信息价；
- (4) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- (5) 评估人员现场收集的其他资料。

5.评估方法

运用成本法按下列基本步骤进行：

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用及资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，参照类似工程建筑结算工程量，根据地方和行业定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用等，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、工程监理费、环境影响咨询费、建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招投标代理费等。

③资金成本

资金成本按照建筑物的合理建设工期，参照评估基准日一年期银行间同业拆借利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率
×1/2

2) 综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

①年限法成新率

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限 / （已使用年限+尚可使用年限）×100%

②观察法成新率

评估人员实地观察待估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

6.特殊事项说明

纳入评估范围的投资性房地产-房屋中，地下车库面积为 2127.00 平方米，尚未办理不动产权证书，产权持有人承诺该部分建筑所有权归其所有，不存在权属纠纷，若因权属产生相关纠纷由产权持有人承担相关责任。本评估报告不作为权属及面积的确认依据，提请委托方及评估报告使用人予以关注。

7.评估过程

案例：配套用房（一）（投资性房地产-房屋成本计量序号 1）

（1）概况

配套用房（一）建成于 2011 年 6 月，建筑面积为 16285.36 平方米，结构类型为钢混结构，已办理不动产权证书，证号为：京（2020）顺不动产权第 0020548 号。

钢混结构：主要由型钢和钢板等制成的钢梁、钢柱、钢桁架等构件组成，并采用硅烷化、纯锰磷化、水洗烘干、镀锌等除锈防锈工艺。

现场调查状况：钢混结构是型钢和混凝土的混合结构，包括外围钢框架或型钢混凝土、钢管混凝土框架与钢筋混凝土核心筒所组成的框架-核心筒结构，以及

由外围钢框筒或型钢混凝土、钢管混凝土框筒与钢筋混凝土核心筒所组成的筒中筒结构。

(2) 重置全价测算

1) 建筑及装饰工程造价的测算

评估人员根据企业提供的工程预结算资料中的分部分项工程量，套用《北京市建设工程概算定额 2016》（各专业）计算出工程造价，再根据北京市 2020 年 12 月材料信息价对主要材料差价、人工费进行调整，从而得出建安工程造价。计算过程详见下表：

建筑及装饰工程造价测算表：

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率%	费用金额
1	人工费+材料费+施工机具使用费		39,719,211.31
1.1	其中：人工费		12,001,511.04
1.2	摊销材料费+租赁材料费+其他材料费+机械费+其他机具费		1,387,289.15
1.3	设备费		-
2	调整费用	13.22	183,399.62
3	零星工程费	0	-
4	企业管理费	8.88	3,543,351.87
5	利润	7	3,041,217.40
6	规费		2,371,498.57
6.1	社会保险费	13.79	1,655,008.35
6.2	住房公积金费	5.97	716,490.22
7	税金	9	4,397,281.10
8	工程造价		53,255,959.86

安装工程造价测算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率%	费用金额
1	人工费+材料费+施工机具使用费		10,405,312.47
1.1	其中：人工费		3,566,207.66
1.2	摊销材料费+租赁材料费+其他材料费+机械费+其他机具费		1,269,334.85
1.3	设备费		-
2	调整费用	6.15	78,064.07
3	零星工程费	0	-
4	企业管理费	62.11	2,214,971.58
5	利润	24	1,387,483.01
6	规费		676,001.12
6.1	社会保险费	13.29	471,851.64
6.2	住房公积金费	5.75	204,149.48
7	税金	9	1,328,564.89

8	工程造价	16,090,397.14
---	------	---------------

工程造价汇总表

序号	取费项目	金额（元）	权重
1	建筑工程造价	53,255,959.86	76.80%
2	安装工程造价	16,090,397.14	23.20%
3	工程造价合计	69,346,357.00	100.00%

2) 前期费用

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将产权持有人视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。工程建设前期费用计取标准如下：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程费	1.58%	财建[2016]504号
2	工程监理费	建安工程费	2.15%	市场调节价
3	环境影响咨询费	建安工程费	0.21%	市场调节价
4	建设项目前期工作咨询费	建安工程费	0.64%	市场调节价
5	工程勘察设计费	建安工程费	2.93%	市场调节价
6	招投标代理费	建安工程费	0.18%	市场调节价
合计			7.69%	

$$\begin{aligned} \text{工程建设前期费用} &= \text{建安工程造价} \times 7.69\% \\ &= 5,332,734.85 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3) 资金成本

本工程正常建设期为1年，资金投入按均匀投入，利率按评估基准日一年期银行间同业拆借利率3.85%计算，则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费用}) \times \text{利率} \times 1/2 \times \text{工期} \\ &= (69,346,357.00 + 5,332,734.85) \times 3.85\% \times 1/2 \times 1 \\ &= 1,437,572.52 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{4) 重置全价} &= \text{建筑安装工程总造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本} \\ &= 69,346,357.00 + 5,332,734.85 + 1,437,572.52 \\ &= 76,116,700.00 \text{ (元) 百位取整} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

该房屋于2011年6月份竣工，钢混结构，经济耐用年限60年，至评估基准日已使用9.56年。

通过实地勘察将建筑物分为三部分，即结构部分、装修部分、设备部分，向产权持有人了解该房屋的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后对结构部分、装饰部分和设备部分进行打分，确定其鉴定成新率。如下表：

成新率计算表

建筑物名称		一期配套用房	建筑结构	钢混	
房产证号		京(2020)顺不动产权第0020548号	建筑面积	16,285.36	
耐用年限	60	已使用年限	9.56	层数	11
评估基准日	2020/12/31		竣工日期	2011/6/10	
项 目			标准分数	评定分数	
结构部分 (G)	1. 地基基础		25	23	
	2. 承重结构		25	23	
	3. 非承重墙		15	12	
	4. 屋 盖		20	17	
	5. 楼地面		15	13	
小计：(1+2+3+4+5)×权重 [63%]			55.44%		
装饰部分 (S)	6. 门 窗		25	21	
	7. 外粉刷		25	20	
	8. 内粉刷		25	5	
	9. 顶 棚		25	5	
小计：(6+7+8+9)×权重 [13.8%]			7.04%		
设备部分 (B)	10. 给排水		30	28	
	11. 电气照明		30	27	
	12. 消防		20	28	
	13. 供电线路		20	17	
小计：(10+11+12+13)×权重 [23.2%]			23.20%		
鉴定评定分数：G+S+B=				86.00%	
年限法评定：(总使用年限—已使用年限) / 总使用年限=				84.07%	
综合成新率：鉴定评定分数×60%+年限法评定分数×40%=				85%	

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 76,116,700.00 \times 85\% \\ &= 64,699,200.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

二、投资性房地产-土地使用权部分

1. 评估范围

待估宗地为北京空港天瑞置业投资有限公司持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号配套用房(一)的1宗工业用地。具体情况如下表所示：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	到期时间	开发程度	面积(m ²)	备注
----	--------	------	------	------	------	------	------	---------------------	----

1	京(2020)顺不动产权第0020548号	配套用房(一)土地	北京市顺义区空港融慧园1号	出让	工业	2057/2/27	七通一平	9977.88	
---	-----------------------	-----------	---------------	----	----	-----------	------	---------	--

2.土地使用权概况

(1) 土地登记状况

配套用房(一)对应土地的不动产权证书号为:京(2020)顺不动产权第0020548号,证载权利人为:北京空港天瑞置业投资有限公司,证载面积:24883.1 m²,待估面积:9977.88 m²,取得日期2007年2月28日,终止日期为2057年2月27日,性质:出让,用途:工业用地。

(2) 土地权利状况

纳入评估范围的1宗土地使用权,土地所有权为国家所有,根据京(2020)顺不动产权第0020548号证,证载权利人为北京空港天瑞置业投资有限公司,产权持有人承诺产权归其所有,不存在权属纠纷;

(3) 土地利用状况

待估宗地的开发程度为红线外“七通一平”指通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及红线内“场地平整”,地上建筑有:配套用房(一)、配套用房二(融慧园5号楼)、R1(融慧园7号楼)、R2(融慧园8号楼)、R3(融慧园2号楼)、R4(融慧园3号楼)、R5(融慧园4号楼)及研发中心(融慧园6号楼)等。

(4) 土地价格影响因素分析

1) 一般因素

A.地理位置

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。

B.自然环境

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”。

C.城市经济状况

2019 年，全年实现地区生产总值 35371.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 113.7 亿元，下降 2.5%；第二产业增加值 5715.1 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 29542.5 亿元，增长 6.4%。三次产业构成由上年的 0.4:16.5:83.1，变化为 0.3:16.2:83.5。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 16.4 万元。

2020 年，北京市全年实现地区生产总值 36102.6 亿元，按可比价格计算，比上年增长 1.2%，比 1-3 季度提高 1.1 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 107.6 亿元，下降 8.5%；第二产业实现增加值 5716.4 亿元，增长 2.1%；第三产业实现增加值 30278.6 亿元，增长 1.0%。

2) 区域因素

A.交通条件

北京是中国铁路网的中心之一，国内线路主要有京九铁路、京沪铁路、京广铁路、京哈铁路、京包铁路、京原铁路、京通铁路、京承铁路和京沪高铁、京广高铁、京哈高铁、京津城际铁路等。在国际铁路运输方面，经内蒙古自治区满洲里市去往俄罗斯各城市、经内蒙古自治区二连浩特市去往蒙古国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。

B.基础设施和公共设施

评估对象所在区域基础设施、公共设施完善，配套设施齐全。

C.环境条件

待估宗地所在区域为北京市，环境质量良好。

3) 个别因素

影响评估对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、地形）、宗地在区域中的位置、土地使用限制、宗地临街位置、宗地临街宽度等，本报告仅对评估对象土地价格产生影响的个别因

素进行分析，对评估对象土地价格影响较小或因素条件无差异的个别因素不作分析。

A.宗地临路状况

待估宗地临路的状况完全能满足区域内生产和生活的需要。

B.宗地面积

评估用途为工业用地，土地登记总面积为：24883.10 平方米，待估面积为 9977.88 平方米，宗地面积对土地利用无不良影响，对地价水平无影响。

C.宗地形状

待估宗地形状均呈较规则几何形状，不会影响地上建筑的设计布局，评估对象的宗地形状对地价水平无影响。

D.土地开发程度

待估宗地土地实际开发程度分别为红线内外“七通一平”指通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气及红线内“场地平整”。

E.地质条件

待估宗地无不良地质现象，对地价无明显影响。

3.地价定义

根据《城镇土地估价规程》、委托人提供的资料及现场勘察情况根据和项目的具体要求，待估宗地在评估基准日是国有土地使用权，所有权属国家，使用权均属于北京空港天瑞置业投资有限公司。

在评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，土地用途、开发程度、使用年期等定义如下表：

序号	宗地名称	土地用途		开发程度		使用年限（年）		价格类型		容积率	
		实际	设定	实际	设定	实际	设定	实际	设定	实际	设定
1	配套用房（一）土地	工业	工业	七通一平	七通一平	36.16	36.16	出让	出让	1.7	1.7

4.评估原则

本次评估过程中，遵循的主要原则有：

1)合法原则

土地评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和

其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

2)替代原则

土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

3)最有效使用原则

土地评估应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

4)供需原则

土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5)预期收益原则

土地评估应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

6)贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

5.评估程序

1)评估人员首先对该企业的土地使用权的入账价值进行清理，填列出原始入账价值和评估基准日的账面价值。

2)对照申报表，收集土地权属证明。

3)调查了北京市基准地价材料，作为评估依据。

4)实地勘察，调查影响宗地地价的因素。

5)确定因素修正系数。

6)依据实地勘察，评估宗地地价。

6.评估方法

依据《城镇土地估价规程》规定，评估对象设定用途为工业用地，可以采用基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法、收益还原法、假设开发法等方法评估。

市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例较少，无合适的可比案例，所以不适宜选择市场比较法评估；估宗地所在区域的征地补偿标准及相关税费标准等参数文件年限较早，尚未更新，故不适用成本逼近法评估；收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，评估对象所在区域没有类似出租案例，因此无法采用收益还原法评估；因待估宗地为工业用地，无法对该宗地进行开发计划，故不宜选用假设开发法；待估宗地所在区域位于基准地价级别范围内，且已取得当地基准地价材料，故可以选择基准地价系数修正法评估。

综上所述，对待估土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：

P—待估宗地地价；

P1b—待估宗地对应的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数；

Kj—期日修正、容积率修正、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

7.特殊事项说明

纳入评估范围的投资性房地产-土地使用权为待估投资性房地产-房屋部分对应分摊的土地使用权，其面积为委托方申报的 9977.88 平方米，即待估面积为 9977.88 平方米，已由委托方出具待估投资性房地产-土地使用权面积的情况说明，并承诺因所分摊土地面积产生的后续事项，由其承担相应责任。本评估报告仅为评估目的所对应的价值参考，不作为面积的确证依据，提请委托方及报告使用人予以关注。

8. 评估过程

案例：配套用房（一）土地（投资性房地产-土地成本计量序号1）

（1）基准地价及内涵

根据北京市人民政府发布的《北京市基准地价更新成果》(京政发[2014]26号)，北京市基准地价的定义是各土地级别或各土地地区片内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内土地平整（以下简称“七通一平”），或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内土地平整（以下简称“五通一平”），在平均容积率，某一用途，法定最高出让年限条件下的完整土地使用权的平均价格。

基准地价表现形式为楼面熟地价。楼面熟地价是指各土地级别内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整土地使用权的平均价格。

以下为工业用地基准地价表：

级别	二级用途	基准地价(元/建筑 m ²)	基准日	设定容积率	开发程度
一级	工业	11600	2014/1/1	1.5	七通一平
二级	工业	8330	2014/1/1	1.5	七通一平
三级	工业	5660	2014/1/1	1.5	七通一平
四级	工业	3870	2014/1/1	1.5	七通一平
五级	工业	2670	2014/1/1	1.5	七通一平
六级	工业	1870	2014/1/1	1.2	七通一平
七级	工业	1330	2014/1/1	1.2	七通一平
八级	工业	970	2014/1/1	1	七通一平
九级	工业	730	2014/1/1	1	七通一平
十级	工业	560	2014/1/1	1	七通一平
十一级	工业	440	2014/1/1	1	七通一平
十二级	工业	350	2014/1/1	1	七通一平

A. 估价期日

北京市城区基准地价更新的估价期日为2014年1月1日。

B. 使用年期

按国家法定最高出让年限，即商服用地为40年，住宅用地为70年，工业用地为50年，公共管理与公共服务用地为50年。

C. 土地开发程度

一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”），八至十二级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”）

D.容积率

土地级别 土地用途	一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
商业	3.5	2.5		2.0
办公	3.5	2.5		2.0
居住	2.5			1.5
工业	1.5		1.2	1.0

(2) 确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于北京市配套用房（一）土地，根据北京市土地级别与基准地价图，待估宗地属工业用地六级土地，该区域基准地价为 1870 元/建筑面积。

(3) 各种因素修正

A.确定基准地价期日修正系数

基准地价基准日为 2014 年 1 月 1 日，本次评估的评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，评估人员通过当地土地部门的相关人员介绍，根据中国地价监测网公布的北京市工业用地地价增长率，计算确定期日修正系数 $K_1 = 1.44580$ 。

B.确定土地使用权年期修正系数（ K_2 ）

由于工业用地基准地价为 50 年期土地使用权价格，故需进行年期修正，即土地使用年期修正系数公式：

$$K_2 = [1 - (1/(1+r)^m)] / [1 - (1/(1+r)^n)]$$

公式中： K_2 —土地使用年期修正系数

r —土地还原率（《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》京府发[2014]26 号，所属区域工业用地土地还原率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率上浮 10%确定，本次土地还原率取 4.235%。

m —待估宗地设定使用年限；

n —基准地价设定土地使用年期；

待估宗地剩余使用年限为 36.16 年；

土地使用年期修正系数为 0.8885。

C.确定待估宗地地价影响因素修正系数表

根据待估宗地所在区域情况，确定综合用地地价影响因素及修正系数，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件可得待估宗地地价影响因素及修正系数，从而得到待估宗地地价影响因素修正系数为 3.63%。详细如下：

工业用地因素修正系数说明表

影响因素	权重	修正幅度 (±5%)	条件说明	优劣程度	分值
产业集聚程度	26%	±1.30%	较集中	较优	0.65%
交通便捷度	33%	±1.65%	对外交通较便捷	较优	1.65%
区域土地利用方向	5%	±0.25%	住宅、公共用地	一般	0.00%
临路状况	4%	±0.20%	两面临路主路	较优	0.10%
公共服务设施状况	6%	±0.30%	配套较好	较优	0.30%
宗地形状及可利用程度	5%	±0.25%	较规则, 无影响	较优	0.25%
基础设施完备状况	15%	±0.75%	七通一平	较优	0.38%
环境状况	6%	±0.30%	无污染, 环境较好	较优	0.30%
合计	100%				3.63%

D.开发程度修正 F

本次评估待估宗地基础设施设定为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、供热)及红线内“场地平整”,同基准地价设定的开发程度“七通一平”一致,不需要进行开发程度修正。

E.容积率修正

待估宗地设定为工业用地,根据待估宗地土地出让合同,待估规划地上建筑面积 41588.05 m²及宗地出让面积 24883.1 m²,计算得出待估宗地容积率为 1.7(取整),参照《北京市基准地价容积率修正系数表(工业)》,工业用地基准地价级别为六级设定容积率为 1.7时,容积率修正系数为 0.8618。

F.其它修正

无其他修正事项。

(4) 计算评估对象价格

经以上分析过程,可得到待估宗地在设定开发程度条件下的土地价格:

$$\begin{aligned} \text{待估宗地楼面熟地价 } P &= P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D \\ &= 1,870.00 \times 1.4458 \times 1.0363 \times 0.8618 \times 0.8885 + 0 \\ &= 2,145.25 \text{ 元/建筑面积} \end{aligned}$$

待估宗地总地价=待估宗地楼面熟地价×对应地上建筑面积

$$\begin{aligned} &= 2,145.25 \times 16,285.36 \\ &= 34,936,200.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

宗地基准地价系数修正法的参数取值、评估测算过程及测算结果详见表《基准地价系数修正法技术要点表》。

基准地价系数修正法技术要点表

宗地名称	评估 设定 用途	土地级 别	基准地 价（元 /m ² ）	期日 修正	区域 因素 修正	开发 程度 修正	容积 率修 正	评估 设定 年期	年期 修正 系数	单位楼 面地价 （元 /m ² ）
配套用房 （一）土地	工业	六级	1,870.00	1.4458	3.63%	0	0.8618	36.16	0.8885	2,145.25

三、处置费用

由于本次评估为委托方拟编制财务报告涉需进行资产减值测试涉及其持有的投资性房地产可收回金额，需以公允价值扣减处置费用。

按照北京市房地产市场交易的实际情况，房地产交易涉及的处置费用主要为进行转让或产权置换时缴纳的增值税、中介服务费或交易服务费。

根据《关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》》（国家税务总局 2016 年 3 月 31 日）规定，一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，选择适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照 5% 的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款，故本次处置过程中产生的增值税率按照 5% 记取。具体如下：

$$\begin{aligned} \text{增值税} &= \text{投资性房地产评估值} \div (1+5\%) \times 5\% \\ &= (70,850,990.00 + 34,936,200.00) \div (1+5\%) \times 5\% \\ &= 5,037,500.00 \text{（元）（取整）} \end{aligned}$$

经市场调查，待估投资性房地产同一供需圈同类型房地产中介服务费一般为 1%，具体如下：

$$\begin{aligned} \text{中介服务费} &= \text{投资性房地产评估值} \times 1\% \\ &= (70,850,990.00 + 34,936,200.00) \times 1\% \\ &= 1,057,900.00 \text{（元）（取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{处置费用} &= \text{增值税} + \text{中介服务费} \\ &= 5,037,500.00 + 1,057,900.00 \\ &= 6,095,400.00 \text{（元）（取整）} \end{aligned}$$

四、投资性房地产可收回金额

$$\begin{aligned} \text{可收回金额} &= \text{投资性房地产评估值} - \text{处置费用} \\ &= 105,787,190.00 - 6,095,400.00 \\ &= 99,691,800.00 \text{（元）（取整）} \end{aligned}$$

第六部分 评估结论

中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司受北京空港天瑞置业投资有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序实施了实地勘察、市场调查，采用成本法及基准地价系数修正法对北京市顺义区空港融慧园1号1至11层的一套投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）于评估基准日的可收回金额进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告涉及的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层的投资性房地产（包含对应土地使用权及地下车库）于评估基准日的账面价值为12,834.69万元，可收回金额为9,969.18万元。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	可收回金额	增减值	减值率%
投资性房地产	12,834.69	9,969.18	-2,865.51	22.33
资产总计	12,834.69	9,969.18	-2,865.51	22.33

减值原因：待估房地产作为融慧园项目的配套用房，开发周期较长，造成分摊费用相对较大，本次评估对待估房地产的市场价值进行评估，导致评估减值。

（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

关于进行资产评估有关事项的说明

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人暨产权持有者概况

名称：北京空港天瑞置业投资有限公司

统一社会信用代码：911101137704281345

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：北京市顺义区赵全营镇兆丰产业基地兆丰街 58 号

法定代表人：曹广山

注册资本：2900 万元人民币

成立日期：2005 年 1 月 10 日

营业期限：2005-01-10 至 2035-01-09

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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本次评估委托人为北京空港天瑞置业投资有限公司，根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

二、关于评估目的的说明

因北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告的需要，北京空港天瑞置业投资有限公司委托中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司对位于北京市顺义区空港融慧园 1 号 1 至 11 层一套投资性房地产的可收回金额进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估范围和评估对象的说明

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层投资性房地产的可收回金额。

评估范围为北京空港天瑞置业投资有限公司拟编制财务报告需进行资产减值测试涉及其持有的位于北京市顺义区空港融慧园1号1至11层投资性房地产。委估房地产位于1至11层，建筑面积16285.36平方米，建成于2011年6月，钢混结构，对应土地使用权面积10000.05平方米，根据委托人提供的不动产权证书、土地出让合同及发票等资料，于评估基准日该房地产的产权持有人为北京空港天瑞置业投资有限公司。

委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是2020年12月31日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 本次评估仅针对评估范围内投资性房地产的可收回金额发表意见，其账面价值中包含的其他分摊成本高于评估增值金额，导致评估减值，本次不对账面价值中的金额是否合理发表意见，不作为账面价值分摊是否合理的判断依据，提请委托方及评估报告使用人加以关注。

(二) 纳入评估范围的投资性房地产-土地使用权为委估投资性房地产-房屋部分对应分摊的土地使用权，其面积为委托方申报的15亩，相当于10000.05平方米，即委估面积为10000.05平方米，已由委托方出具委估投资性房地产-土地使用权面积的情况说明，并承诺因所分摊土地面积产生的后续事项，由其承担相应责任。本评估报告仅为评估目的所对应的价值参考，不作为面积的确认证据，提请委托方及报告使用人加以关注。

六、资产清查情况

1、清查盘点时间：2021年1月13日。

2、清查结果：本次资产清查结果与评估明细表一致。

具体清查情况详见《投资性房地产评估明细表》。

七、资料清单

1. 《投资性房地产评估明细表》；
2. 不动产权证书；
3. 土地出让合同及用地协议；
4. 土地使用权面积情况说明；
5. 其他权属证明文件等；

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人暨产权持有人：北京空港天瑞置业投资有限公司

法定代表人（签字）：

日期：2021年 / 月 20 日



资产评估结果汇总表

共4页第1页
表1

评估基准日：2020年12月31日

产权持有单位：北京空港天瑞置业投资有限公司

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
1 投资性房地产-房屋	11,733.61	7,085.10		-4,648.51	-39.62
2 投资性房地产-土地使用权	1,101.08	3,493.62		2,392.54	217.29
3 投资性房地产合计	12,834.69	10,578.72		-2,255.97	
4 处置费用	-	609.54		609.54	
5 可收回金额	12,834.69	9,969.18		-2,865.51	-22.33

评估机构：中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司



投资性房地产评估汇总表

表4-5
共4页, 第2页

评估基准日: 2020年12月31日

产权持有单位: 北京空港天瑞置业投资有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	投资性房地产-房屋	117,336,086.04	70,850,990.00	-46,485,096.04	-39.62
2	投资性房地产-土地使用权	11,010,803.80	34,936,200.00	23,925,396.20	217.29
3	投资性房地产价值合计	128,346,889.84	105,787,190.00		
4	处置费用		6,095,400.00		
5	可收回金额		99,691,800.00		

填表人: 张艳苹

评估人员: 李文灿

填表日期: 2021年1月20日

