

本报告依据中国资产评估准则编制

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司  
拟出售部分房地产项目  
评估报告

天兴评报字（2023）第 0695 号  
（共 1 册，第 1 册）




北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二三年四月七日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202300385
合同编号:	1072023023
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字(2023)第0695号
报告名称:	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司拟出售部分房地产项目
评估结论:	1,985,765,400.00元
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	刘燕坤 (资产评估师) 会员编号: 11000032 张传军 (资产评估师) 会员编号: 11200129
 (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: 2023年04月07日

# 目 录

资产评估师声明 .....	2
评估报告摘要 .....	3
评估报告 .....	5
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	15
十二、评估报告的使用限制说明 .....	16
十三、资产评估报告日 .....	17
评估报告附件 .....	19

## 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、负债清单由委托人、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。

# 北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司 拟出售部分房地产项目 评估报告摘要

天兴评报字（2023）第 0695 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京顺鑫农业股份有限公司的委托，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、公正的原则，主要采用市场法对北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司拟出售的房地产，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2023 年 3 月 31 日的资产的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司拟出售部分房地产项目，北京顺鑫农业股份有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对所涉及北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司房地产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司于评估基准日位于顺义区的房地产市场价格。

三、评估范围：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司于评估基准日位于顺义区的房地产-商务中心、寰宇中心。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 3 月 31 日。

六、评估方法：主要采用市场法。

七、评估结论

通过评估，北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司房地产评估价值 1,985,765,400.00 元，较账面值 1,296,473,109.81 元增值 689,292,290.19 元，增值率 53.17%。

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。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人拟对房地产市场价格进行确认所涉

及的房地产的价值参考依据，而不能作为其交易价格的决定。

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。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起，至 2024 年 3 月 30 日止。

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理解评估结论，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。

# 北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司 拟出售部分房地产项目 评估报告

天兴评报字（2023）第 0695 号

北京顺鑫农业股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，主要采用市场法，对北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司拟出售的房地产的市场价值进行确认，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2023 年 3 月 31 日的资产的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告

### 使用者概况

#### （一）委托人概况

##### 1. 基本信息

企业名称：北京顺鑫农业股份有限公司

住 址：北京市顺义区站前街 1 号院 1 号楼 12 层

法定代表人：李颖林

注册资本：74176.698900 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：粮食作物、经济作物、蔬菜、花卉、园艺作物、水果加工；肉类、肉制品及副产品加工与销售；种畜产品、农作物种子、蔬菜种子繁育与销售；白酒、速冻食品、配制酒、蒸馏酒、发酵酒制造与销售；销售定型包装食品、食用油、酒、饮料；以下项目仅限分公司经营：水产品、豆制品、蛋品加工与销售；米面制品、方便面及其他方便食品、糕点、面包、调味品、调味料（半固态）、罐头（其他罐头）制造与销售；货物专项运输（冷藏保鲜）；普通货物运输；粮食作物、经济作物、蔬菜、花卉、园艺作物、水果种植与销售；畜禽养殖；淡水

养殖；技术开发、技术服务、信息咨询；物流综合业务；销售粮食、百货、机械电器设备、建筑材料、饲料、种苗、农药（不含危险化学品）、化肥；货物进出口、技术进出口、代理进出口；国际货运代理；粮食收购；出租办公用房；仓储服务。（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）产权持有单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

住 址：北京市顺义区杨镇府前街北侧 100 米

法定代表人：王斌

注册资本：10000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：加工铝合金、塑钢门窗；限分支机构经营：批发兼零售预包装食品、散装食品（含熟食、水产品、鲜肉；现场制售馒头、包子、烧饼、年糕、烧鸡、烤肉、油炸豆制品、五香蛋、油条、面包、裱花蛋糕、糕点）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；销售保健食品；零售音像制品、图书、报纸、期刊、电子出版物、卷烟、雪茄烟；零饮咖啡；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房、写字楼、写字间；限分支机构经营：销售针纺织品、服装、鞋帽、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品、卫生用品、工艺品（不含文物）、首饰、日用品、体育用品、文化用品、花卉、家用电器、五金交电、电子产品、塑料制品、饲料、计算机软硬件及外围设备（不含计算机信息系统安全专用产品）、建筑材料（不含砂石及砂石制品）、I类医疗器械、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；修理钟表；验光配镜；摄影服务；儿童游艺；餐饮管理；接受委托提供劳务服务（不含对外劳务合作、排队服务）；组织文化艺术交流活动（不含演出、棋牌室）；企业管理咨询；经济贸易咨询；承办展览展示；翻译服务；物业管理；会议服务；停车服务。（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。）



## 2. 股权结构

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司于 2002 年 06 月 19 日成立，注册地址位于北京市顺义区杨镇府前街北侧 100 米，股东为北京顺鑫农业股份有限公司，持有 100% 股权。

### （三）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

### （四）委托人和产权持有单位的关系

产权持有单位为委托人的子公司。

## 二、评估目的

北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司拟出售部分房地产项目，北京顺鑫农业股份有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对所涉及北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司房地产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司于评估基准日位于顺义区的房地产市场价值。

### （二）评估范围

评估范围：北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司于评估基准日位于顺义区的房地产-商务中心、寰宇中心。

商务中心：房屋建筑物、土地使用权和投资性房地产均为同一幢建筑“商务中心”，已取得土地证“京顺国用（2013 出）第 00093 号”，证载面积 28206 平方米，分割土地面积 13333.5 平方米；已取得房屋所有权证“X 京房权证顺字第 257999 号”，证载建筑面积 63,865.50 平方米，待售面积 63,865.50 平方米（含商业、办公、车位），无抵押担保情况。顺鑫国际商务中心位于顺义区站前街 1 号院，建筑面积 63865.50 平方米，于 2010 年建成并投入使用。该楼为框结构建筑，地下三层，地上十四层，建筑总高 59.6 米，檐高 57.2 米，地下 3 层高 4.2 米，地下 2 层高 3.3 米，地下 1 层高 3.9 米，地上 1 层高 5.3 米，地上 2-5 层高 4.5 米，地上 6-13 层高 3.6 米，地上 14 层高 5.1 米。规划地下 2、3 层为车库、

设备层和人防层，地下 1 至地上 5 层为商业，地上 6 至 14 层为写字楼。建筑采用钢筋混凝土独立基础承重，±0.00 以下为钢筋混凝土墙，±0.00 以上为轻集料混凝土空心砌块墙，外设保温层。建筑外墙干挂石材，局部为玻璃幕墙，建筑内墙大堂和电梯间干挂石材，其他公共区域裱糊壁纸，房间内刷白色乳胶漆，石膏板吊顶，大堂、电梯间铺石材地面，其他区域为地砖地面。房屋内共设 4 部货梯，8 部客梯，15 部自动扶梯，烟感报警、自动喷淋、中央空调、电力照明、通讯和计算机综合布线等系统齐备。另顺鑫国际商务中心待售车位 148 个。

寰宇中心：委估房地产已取得国有土地使用证“京顺国用（2013 出）第 00094 号”，证载面积 41114.44 平方米，实际使用面积 41114.44 平方米；已取得房屋所有权证“X 京房权证顺字第 345529 号”，证载建筑面积 68962.64 平方米，待售面积 58,089.00 平方米（剩余未售商业 35,176.29 平方米，未售办公 8,798.40 平方米，待售车位面积 14,114.31 平方米），销售许可证“京房售证字（2013）16 号”，无抵押担保情况。顺鑫国际寰宇中心位于顺义区站前街 1 号院，建筑面积 81506 平方米，于 2015 年建成并投入使用。该楼为框结构建筑，地下三层，地上十三层。规划地下 2、3 层为车库、设备层和人防层，地下 1 至地上 5 层为商业，地上 6 至 13 层为写字楼。建筑采用钢筋混凝土独立基础承重，±0.00 以下为钢筋混凝土墙，±0.00 以上为轻集料混凝土空心砌块墙，外设保温层。建筑外墙干挂石材，局部为玻璃幕墙，建筑内墙大堂和电梯间干挂石材，其他公共区域裱糊壁纸，房间内刷白色乳胶漆，石膏板吊顶，大堂、电梯间铺石材地面，其他区域为地砖地面。房屋内货梯、客梯、自动扶梯，烟感报警、自动喷淋、中央空调、电力照明、通讯和计算机综合布线等系统齐备。另寰宇中心待售车位 320 个。

评估范围为顺鑫佳宇于评估基准日纳入评估范围的资产账面价值 1,296,473,109.81 元，详见下表。

单位：人民币元

项 目		账面价值
		A
1	商务中心	426,499,974.66
2	寰宇中心	869,973,135.15
3	资产总计	1,296,473,109.81

委托人和产权持有单位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。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2023 年 3 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经济行为依据、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）经济行为依据

1. 北京顺鑫农业股份有限公司关于批准北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司拟出售房地产的决议。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《国有资产评估管理办法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
6. 《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）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
8. 《财务部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发

[2001]802 号)；

9. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发〔2008〕5号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《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）；
12. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发〈北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定〉的通知》（京国资发〔2012〕32号）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
17. 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. 《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. 土地权证、房屋所有权证；
2. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 评估人员现场勘察及周边市场调查获得的相关房地产资料；
2. 北京市房地产信息网网上信息；
3. 评估师收集的有关委估房地产自身条件等方面的资料；
4. 本评估机构掌握的其它价格资料。

### 七、评估方法

顺鑫佳宇是从事房地产开发的企业，纳入本次评估范围的资产主要列示在房屋建筑物、土地使用权和投资性房地产中，其资产实质为房地产。

对于在房屋建筑物、土地使用权和投资性房地产科目列示的房地产，建成时间较长，未来外售，成本法无法体现其价值，不适宜采用成本法；周围房地产市场交易活跃，可以采用市场比较法进行评估；由于周围可以找到类似租金，可以采用租金收益法测算。

#### （一）市场法

市场比较法就是将被评估的建筑物或房地产与市场近期租售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的租售价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的租售评估值。具体过程如下：

##### 1. 选取可比实例

首先把委估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房地产租售实例，包括房地产的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵（统一付款方式、统一采用单价、统一面积内涵和面积单位）。

##### 2. 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

### 3. 进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与委估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为评估时点的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

### 4. 进行区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为评估对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括位置、交通这、基础设施状况、公共设施完备程度、商业集聚度、环境优劣度。

### 5. 进行个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为评估对象个体状况下的价格。以委估房屋的个别因素为基准进行修正，如位置、楼层、建筑面积、装修标准等、设备设施条件等。

### 6. 确定委估房产的价格

#### (二) 收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，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。

收益法的基本公式如下：

评估值 = 年经营收入 - 续建成本 - 年经营成本 - 年经营税费

以上数据，均采用动态数据，即折现后的现值计算。

## 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，北京天健兴业资产评估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，按产权持有单位提交的资产清单，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，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2023 年 4 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估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，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，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。

#### 2. 现场清查阶段

##### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员查阅法律权属文件和工程建设档案，从而确定资产的真实性和合法性。

##### (2) 资产实际状态的调查

评估人员对委托评估的房地产作了详细勘察，除核对房地产的数量及内容是否与申报情况一致而外，主要查看：企业房地产项目完工程度，周围房地产交易市场。

#### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

#### 4. 评估汇总阶段

##### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估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) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估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北京天健兴业资产评估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

在出具正式评估报告并提供给委托人后进行工作底稿的整理和归档。

## 九、评估假设

1. 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估价。

2. 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。

3. 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。

4. 市场稳定假设：评估基准日后房地产市场价格保持稳定，无明显波动变化。

5. 存货房地产项目-收益法特殊假设：

企业管理层提供的项目（包括研发用房和车位）年可出租面积、出租比例能够实现；

房地产未来的出租价格按照预计的增长速度变化，不会出现大的波动；

企业管理层预测的自持运营收益等能够实现；

现金流在会计年度的期中实现；

房地产行业政策不会出现较大的变化。



## 十、评估结论

### （一）市场法评估结果

经市场法评估，商务中心、寰宇中心市场价值为 1,985,765,400.00 元，较账面值 1,296,473,109.81 元增值 689,292,290.19 元，增值率 53.17%。

### （二）收益法评估结果

经收益法评估，商务中心、寰宇中心市场价值为 1,557,947,971.64 元，较账面值 1,296,473,109.81 元增值 261,474,861.83 元，增值率 20.17%。

### （三）最终评估结论的确定

两种方法结果差异较大，由于顺义当地的房地产交易较为活跃，市场法更能体现该物业资产在活跃市场中的价值，因此本次结果取市场法评估结果为 1,985,765,400.00 元。

## 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）本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在原地持续使用、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（二）本评估报告是在委托人及被评估企业等相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估企业等相关当事方的责任；资产评估师的责任是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。

（三）本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。

（四）本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的资产的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由北京顺鑫农业股份有限公司承担，与本评估机构无关。

（五）委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、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，不代表对本次委估资产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。

（六）评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

（七）商务中心：房屋建筑物、土地使用权和投资性房地产均为同一幢建筑“商务中心”，已取得土地证“京顺国用（2013 出）第 00093 号”，证载面积 28206 平方米，分割土地面积 13333.5 平方米；寰宇中心：已取得房屋所有权证“X 京房权证顺字第 345529 号”，证载建筑面积 68962.64 平方米，待售面积 58,089.00 平方米（剩余未售商业 35,176.29 平方米，未售办公 8,798.40 平方米，待售车位面积 14,114.31 平方米）。

（八）本次评估结果为含税金额、本次评估未考虑销售税费的扣减，提请报告使用者关注。

（九）由于待售物业面积大，涉及金额大，本次评估结果为楼宇整售结果，即一次性销售完成的结果，提请报告使用者关注。

（十）评估结论仅为委托人及本评估目的服务。

## 十二、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约定除外；

（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，评估

结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2023 年 3 月 31 日至 2024 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 4 月 7 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：刘燕坤

刘燕坤



资产评估师：张传军

张传军



二〇二三年四月七日