

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山西龙智物业有限公司拟对纳入
投资性房地产科目的房地产采用公允价值计量项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2019]第 080081 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：2019 年 11 月 29 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: 1111020056201901303

资产评估报告名称: 山西龙智物业有限公司拟对纳入投资性房地产科目的
房地产采用公允价值计量项目资产评估报告

资产评估报告文号: 国融兴华评报字[2019]第 080081 号

资产评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员: 张文新(资产评估师)、王永义(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.....	3
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、产权持有者及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	22
十四、评估机构和资产评估师签章	23
附件.....	24

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。

三、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因为获得本报告而成为资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

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。

山西龙智物业有限公司拟对纳入 投资性房地产科目的房地产采用公允价值计量项目 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2019]第080081号

北京国融兴华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”或“国融兴华”）接受山西龙智物业有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用收益法，对山西龙智物业有限公司拟纳入投资性房地产科目核算的房地产采用公允价值计量涉及的对外出租房地产评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、评估目的：对山西龙智物业有限公司拟纳入投资性房地产科目核算的房地产评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行估算，为山西龙智物业有限公司对投资性房地产采用公允价值计量的经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为山西龙智物业有限公司拟纳入投资性房地产科目核算的房地产评估基准日合规条件下的市场价值；评估范围为山西龙智物业有限公司拟纳入投资性房地产科目核算的对外出租房地产，投资性房地产位于山西省临汾市襄汾县邓庄镇南梁村，房产面积 20111.80 平方米，土地面积 87803.77 平方米，投资性房地产评估基准日的账面价值为 153,060,050.00 元，其中固定资产的账面原值 133,998,800.00 元，账面净值 133,998,800.00 元；土地使用权的账面净值为 19,061,250.00 元。待估房地产以资产合规条件下市场价值为参考，评估基准日待估房地产相关的未付款债务及后续办理权证涉及的相关费用支出由产权所有者另行支付，不在本次评估范围内。

三、评估基准日：2019 年 10 月 31 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：收益法。

六、评估结论：截止评估基准日 2019 年 10 月 31 日，在持续使用和公开市场假设前提下，山西龙智物业有限公司拟纳入投资性房地产科目核算的对外出租

房地产评估基准日的账面价值为 15,306.01 万元,经收益法评估,待估房地产评估基准日的市场价值为人民币 21,710.00 万元,评估增值 6,404.00 万元,增值率 41.84%。

具体详情见投资性房地产评估汇总表及明细表。

七、评估结论使用有效期:本评估结论系对评估基准日 2019 年 10 月 31 日时点评估价值的体现,评估结论的有效期自评估基准日起至经济行为实现日不超过 1 年,即从 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止的期限内有效,超过有效期之外需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项:

(一)截止评估基准日 2019 年 10 月 31 日,纳入本次评估范围内的资产存在如下瑕疵事项:

现场核查得知,位于襄汾县邓庄镇南梁村工业园区的土地及地上建(构)筑物的资产权属属于山西龙智物业有限公司所有,目前已整体出租给临汾万鑫达焦化有限责任公司使用。2017 年 12 月,因临汾万鑫达焦化有限责任公司新建污水处理工程、150 万吨焦化干熄焦项目、2*18MW 余热发电项目等原因,该公司自有的土地使用已经完全饱和,因此临汾万鑫达焦化有限责任公司通过与山西龙智能源化工有限公司沟通协商,租赁山西龙智能源化工有限公司在邻近区域面积合适、性质合法的工业园区用于经营。

2017 年 12 月,山西龙智能源化工有限公司与临汾万鑫达焦化有限责任公司签订《工业园区综合体代建协议》(合同编号:WXDLZDJ-01),约定由临汾万鑫达焦化有限责任公司在山西龙智能源化工有限公司位于襄汾县邓庄镇南梁村的工业用地上代建符合临汾万鑫达焦化有限责任公司所需的建筑综合体,待建筑综合体建造完成达到可使用状态后租赁给临汾万鑫达焦化有限责任公司使用。

2018 年 3 月,山西龙智能源化工有限公司与临汾万鑫达焦化有限责任公司签订《工业园区租赁合同》(合同编号:WXDLZDJ-01),租赁合同中约定 1、由临汾万鑫达焦化有限责任公司在土地证号为晋(2018)襄汾县不动产权第 0000421 号(该土地使用权人原为龙智能源,现土地使用权人已经相关部门变更登记为山西龙智物业有限公司,新的不动产权证编号为:晋(2019)襄汾县不动产权第

0001570 号)的土地上代山西龙智能源化工有限公司建造建筑综合体,待建造完成后由临汾万鑫达焦化有限责任公司租赁上述土地使用权及工业园区全部地上建筑物;2、山西龙智能源化工有限公司将出资设立其全资子公司(即山西龙智物业有限公司),待山西龙智物业有限公司成立后,由山西龙智物业有限公司概括承继代建协议及租赁合同项下山西龙智能源化工有限公司的全部权利义务。

2019年11月,山西龙智能源化工有限公司、临汾万鑫达焦化有限责任公司及山西龙智物业有限公司三方经协商一致达成《工业园区综合体代建协议补充协议》(合同编号:WXDLZDJ-02)及《工业园区租赁合同补充协议》(合同编号:WXDLZZL-02),上述两份补充协议明确约定由山西龙智物业有限公司承继母公司山西龙智能源化工有限公司与临汾万鑫达焦化有限责任公司签订的代建协议及租赁合同项下龙智能源的全部权利义务。

本次评估中,纳入评估范围的房屋建筑物的建筑面积合计 20111.80 m²,房屋建筑物账面净值合计 102,580,300.00 元,这些房屋所有权归山西龙智物业有限公司所有。具体明细如下:

龙智物业房屋建筑物明细表

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面原值 (元)	账面净值 (元)
办公楼	框架结构	2019年3月	14,869.78	74,045,600.00	74,045,600.00
餐厅	框架结构	2019年3月	2,744.62	17,456,700.00	17,456,700.00
车库休息用房	框架结构	2019年3月	1,483.00	6,070,100.00	6,070,100.00
设备用房	框架结构	2019年3月	539.14	2,534,300.00	2,534,300.00
门卫	框架结构	2019年3月	475.26	2,473,600.00	2,473,600.00

以上房屋因尚未办理相关建设规划许可及房产权证,山西龙智物业有限公司提供了相关资料证明资产属公司所有,产权无争议。山西龙智物业有限公司承诺,园区后续需办理的建设规划许可证、房产权证的相关费用支出将由公司自行承担,不在本次投资性房地产估值中考虑。山西龙智物业有限公司承诺本次评估中提供资料真实、准确、完整,评估范围内资产权属清晰,无争议。未来如果相关资产因公司提供资料真实性造成资产权属产生法律纠纷或权属纠纷,公司愿意承担全部法律责任。

(二) 本次评估中,委托人已建房屋建筑物尚未取得房产权证,评估人员在北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址:北京市西城区裕民路18号北环中心25楼
电话:010-51667811 传真:82253743

核查资产基础上要求委托人出具《房屋无产权证情况说明》，以此明确资产权属关系。因为委托人后续需办理建设规划许可证、房产权证的相关费用支出由公司另行承担，不在本次评估范围内，本次待估房地产评估价值中未考虑后续办理规划证、权证或权证变更等后续支出对评估价值的影响，在此提醒评估报告使用者关注。

(三)未办理权证的房屋构筑物以相关资产设计数据及现场核查测量数据为依据。未来如果权证面积与核查数据不一致，应以权证面积为准对评估结果进行相应调整。

本次评估中，评估人员未对建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，而是在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地观察作出的判断。

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告中载明的评估假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上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和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

山西龙智物业有限公司拟对纳入 投资性房地产科目的房地产采用公允价值计量项目 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2019]第 080081 号

山西龙智物业有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用收益法，对贵公司拟纳入投资性房地产科目核算的房地产采用公允价值计量涉及的对外出租房地产评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有者及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

（一）委托人、产权持有者简介

本次评估项目的委托人和产权持有者皆为山西龙智物业有限公司，委托人情况简介如下：

1、委托人（产权持有者）概况

名称：山西龙智物业有限公司（以下简称“龙智物业”）

住所：山西省临汾市襄汾县河东冶金焦化工业园区

统一社会信用代码：91141023MA0KTCHT14

法定代表人：卫董臣

注册资本：2000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019 年 11 月 12 日

营业期限：2019 年 11 月 12 日 至 2049 年 11 月 11 日

经营范围：物业管理、房屋出租、室内外清洁、房地产咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）资产评估委托合同约定的其他报告使用者

除委托人和产权所有者外，其他报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及国家法律、法规和制度许可的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据我公司与委托人签订的《资产评估委托合同》的有关内容，本次评估目的是对山西龙智物业有限公司拟转入投资性房地产科目核算的房地产评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行估算，为山西龙智物业有限公司拟对投资性房地产采用公允价值计量经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次项目的评估对象为山西龙智物业有限公司拟纳入投资性房地产科目核算的房地产评估基准日合规条件下的市场价值。

评估范围为山西龙智物业有限公司拟纳入投资性房地产科目核算的对外出租房地产，投资性房地产位于山西省临汾市襄汾县邓庄镇南梁村，房产面积 20111.80 平方米，土地面积 87803.77 平方米，投资性房地产评估基准日的账面价值为 153,060,050.00 元，其中固定资产的账面原值 133,998,800.00 元，账面净值 133,998,800.00 元；土地使用权的账面净值为 19,061,250.00 元。待估房地产以资产合规条件下市场价值为参考，评估基准日待估房地产相关的未付款债务及后续办理权证涉及的相关费用支出由产权所有者另行支付，不在本次评估范围内。

待估投资性房地产主要资产概况如下：

1、办公楼，评估基准日账面原值 74,045,600.00 元，账面净值 74,045,600.00 元。房屋竣工于 2019 年 3 月，为 4 层（地上 3 层，地下 1 层）框架结构建筑，建筑面积 14,869.78 平方米。截至基准日 2019 年 10 月 31 日，相关产权证尚未取得，目前资产用于出租经营。

2、餐厅，评估基准日账面原值 17,456,700.00 元，账面净值 17,456,700.00 元。房屋竣工于 2019 年 3 月，为 2 层框架结构，建筑面积 2744.62 平方米。截至基准日 2019 年 10 月 31 日，相关产权证尚未取得，目前资产用于出租经营。

3、车库休息用房，评估基准日账面原值 6,070,100.00 元，账面净值 6,070,100.00 元。房屋竣工于 2019 年 3 月，为 3 层框架结构，建筑面积为 1483 平方米。截至基准日 2019 年 10 月 31 日，相关产权证尚未取得，目前资产用于出租经营。

4、设备用房，评估基准日账面原值 2,534,300.00 元，账面净值 2,534,300.00 元。房屋竣工于 2019 年 3 月，共 1 层，框架结构，建筑面积为 539.14 平方米。截至基准日 2019 年 10 月 31 日，相关产权证尚未取得，目前资产用于出租经营。

5、门卫，评估基准日账面原值 2,473,600.00 元，账面净值 2,473,600.00 元。房屋竣工于 2019 年 3 月，框架结构，建筑面积 475.26 平方米。截至基准日 2019 年 10 月 31 日，相关产权证尚未取得，目前资产用于出租经营。

6、另外园区内还配套建设有篮球场、园区道路、人行道、广场砖、运动场、护城河、草坪、围墙、旗杆、电动门、水景及零星工程、室外强弱电、管道沟槽等构筑物。

以上资产均座落在襄汾县邓庄镇南梁村不动产权证编号为：晋（2019）襄汾县不动产权第 0001570 号的土地上，不动产权证权利人为山西龙智物业有限公司，土地到期日为 2067 年 10 月 19 日；因房屋尚未取得相关房产证，以上房屋、构筑物的相关面积根据图纸和实地对照测量测算为依据，未来如果权证房产面积与本次项目中测算数据有偏差，应以权证面积为准修改相关房产面积。

纳入评估范围的各项资产明细详见资产评估明细表。

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情况，本次评估价值类型选用市场价值，也等同于会计准则计量属性中的公允价值。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。根据以上定义可知，会计准则计量属性中的公允价值等同于《资产评估价值类型指导意见》中的市场价值，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

(一) 本项目评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

(二) 评估基准日为企业的资产负债表日，符合会计准则的相关要求，有利于本次为财务报告目的的实现。

(三) 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

1、委托人与评估机构签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)；

2、《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)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

4、《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修订)；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号)；

6、《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)；

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国务院国发[1986]90 号)；

8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 483 号，2006 年 12 月 31 日)；

9、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GBT50291-2015)；

10、城镇土地估价规程 (GBT 18508-2014)；

11、《财政部 国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》财税〔2013〕106 号；

12、《财政部 国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人

所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43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-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 4、《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 5、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45号);
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 9、《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);
- 10、《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 11、《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- 12、《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)。

(四) 产权依据

- 1、山西龙智物业有限公司的营业执照;
- 2、土地使用权的不动产权证;
- 3、山西龙智能源化工有限公司与临汾万鑫达焦化有限责任公司签订的《工业园区综合体代建协议》(合同编号:WXDLZDJ-01)及《工业园区租赁合同》(合同编号:WXDLZZL-01);
- 4、山西龙智能源化工有限公司、临汾万鑫达焦化有限责任公司及山西龙智物业有限公司签订的《工业园区综合体代建协议补充协议》(合同编号:WXDLZDJ-02)及《工业园区租赁合同补充协议》(合同编号:WXDLZZL-02);
- 5、山西龙智物业有限公司提供的房屋无房产证情况说明;
- 6、临汾万鑫达焦化有限责任公司提供的《资产情况说明及承诺》;
- 7、委托人、产权持有者承诺函;
- 8、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、产权所有者提供的出租房地产的权属证明资料；
- 2、临汾市发布的城镇土地使用税等级及分级税额表；
- 3、《中华人民共和国房产税暂行条例》；
- 4、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 5、《工业园区租赁合同》（合同编号：WXDLZZL-01）及《工业园区租赁合同补充协议》（合同编号：WXDLZZL-02）；
- 6、产权所有者提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
- 7、评估人员收集的有关投资性房地产的权属、区域因素条件，资产现状等实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 8、市场调查获得的有关投资性房地产及周边市场的市场出租信息及价格；
- 9、近 20 年国家统计局公布的居民消费价格指数 CPI；
- 10、本机构掌握的其他价格资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、与本次评估经济行为相关的《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》等会计准则。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

参照《以财务报告为目的的评估指南》和《投资性房地产评估指导意见》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量方法的规定，分析市场法、收益法和成本法三种评估基本方法及其他评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

本次评估目的是对山西龙智物业有限公司拟转入投资性房地产科目核算的房地产评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行估算，为企业拟对投资性房地产采用公允价值计量经济行为提供价值参考，因此需要对评估范围内的投资性房地产于评估基准日的市场价值进行评估。

重置成本法是指现在购买相同或相类似资产所需支付现金或现金等价物的

预计金额减去体现相关贬值因素的预计金额，贬值因素主要包括实体性贬值、功能性贬值以及经济性贬值。本次评估中，由于国内房地产市场的蓬勃发展，临汾市房地产的价格近年变动较大，对于商业物业和出租办公物业采用成本法已经不能真实反映资产的价值，而待估投资性房地产主要用于对外出租经营，因此评估中没有采用重置成本法。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的相同或类似资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。本次评估中，因纳入评估范围的各项出租资产类别较多，市场上与待估资产类型、用途完全相同的资产的交易信息较少，因不能收集到足够的市场交易案例和完善信息，因此未采用市场法。

收益法也叫收益现值法，是通过对投资性房地产未来尚可使用经济年限内的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。本次评估中，因为待估投资性房地产整体处于对外出租使用状态，待估投资性房地产未来年度的租金收益及相关维护支出成本能够合理收集，可以满足投资性房地产评估的相关资料和参数数据收集要求。而待估资产作为投资性房地产，未来企业主要以对外出租收取租金获得收益，采用收益法的评估方法能够较好体现资产的价值。

综合分析后，本次主要采用收益法对投资性房地产进行评估，采用收益法确定的资产价值包含了房屋的价值和依托土地的市场价值。

（二）评估方法说明

收益法又称收益现值法，是通过合理预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将未来收益合理折现来求取估价对象价值的评估方法。

计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}]$$

式中：V——待估资产的市场价值；

A_i——第 i 年待估资产的年纯收益；

R——评估对象折现率；

n——未来收益年期。

采用收益法得出的房地产评估价值包含了待估房产价值和房产依托的土地

使用权价值。

收益法的计算步骤如下：

1、确定经济年限。根据产权所有者待估房产的经济年限、土地到期日期核实相关房产、土地的尚可使用年限，根据资产最大效用原则，以待估房地产中房产、土地孰短原则确定委估房地产的尚可使用经济年限。

2、确定资产租赁期内租金收入和租赁期满后的租金收入。根据待估房地产现实经营状况，收集、整理有效的对外租赁合同（或协议），与对应的房产、土地建立匹配关系，对待估资产在合法有效租期内的租金收益按照现行合同合理确定，对于租赁合同期满后的租金收益采用区域合理租金进行评估。

3、估算待估房地产年总运营成本。根据待估房地产所处区域相关税费标准及资产经营情况，合理估算待估房地产经营发生的营业税金及附加、管理费、维修费、房产税、土地使用税、保险费和印花税等成本。

4、测算待估房地产经营中需发生的资本性支出。按照土地到期年限与房产尚可使用年限孰短原则确定待估房地产的尚可使用经济年限。本次评估中，因为评估范围内主要房产的尚可使用年限大于土地的尚可使用年限，因此按土地尚可使用年限确定待估房地产的尚可使用经济年限。对于评估范围内依托房产使用的相关设备资产及附属构筑物资产，假设相关资产在达到使用年限后进行必要的资产更新重置，从而保证待估房地产的正常出租经营。

5、根据待估房地产的经济年限、租金纯收益、资本性支出、折现率等参数合理确定待估房地产的评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2019年11月22日至2019年11月25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）明确评估业务基本事项

通过向委托人了解项目总体方案，明确委托人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签订资产评估委托合同。

（三）前期准备

- 1、拟定评估方案；
- 2、组建评估团队；
- 3、实施项目前期指导。

为使产权持有者的财务与资产管理人员理解并做好评估项目的填报工作，确保评估申报工作的质量，我公司指派专人对资产申报和资料收集中碰到的问题进行解答。

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的评估操作方案，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。

（四）现场调查

评估人员进入核查现场对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有者的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

（1）指导产权持有者填报申报表和需向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有者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“评估申报表”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的填报，同时收集待估房地产的产权证明文件和反映资产性能、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者填报的评估申报表

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，仔细审查填报的“评估申报表”，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“评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有者对“评估申报表”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者相

关人员配合下，对评估范围内的待估资产进行全面的清查核实，核对每项房地产的名称、建筑面积、土地面积及产权证明文件是否与账面记录一致，核查房产的房产结构、使用现状、维护保养情况，收集整理出租房地产的租赁合同及相关补充协议、对房产周边环境，类似资产目前市场情况进行核实了解。

(4) 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地核查情况，并和产权持有者相关人员充分沟通，进一步完善“评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的房产、土地等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提供相关依据及出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有者的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 产权持有者的资产使用状况；
- (2) 产权持有者已签订且有效的资产租赁合同；
- (3) 评估对象、产权持有者以往的评估及交易情况；
- (4) 了解和收集待估房地产周边类似物业的出租、出售信息及资产状况；
- (5) 影响产权持有者资产收益的宏观、区域经济因素；
- (6) 其他相关信息资料等。

(五) 收集评估资料

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，从委托人及产权持有者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。

(六) 评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，采用收益法进行评估测算，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定待估房地产的市场价值。

（七）内部审核和交付报告

项目经理召集评估小组成员对评估值结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经公司三级审核后向委托人提交评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次待估房地产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设产权持有者所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）交易假设

- 1、交易假设，即假定评估对象已经处在交易过程中，评估人员根据待估房地产的交易条件等模拟市场进行评估。
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易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、资产持续使用假设，即假设处于使用中的待估房地产在经济年限内将按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

（三）特殊假设

- 1、本次评估以本评估报告所列明的特定评估目的为前提。
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。
- 3、假设产权持有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
- 4、假设纳入评估范围的待估房地产产权属清晰，资产的购置、取得、建

造过程均符合国家或所在区域有关法律法规规定。

5、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

6、假设产权持有者目前纳入投资性房地产科目核算的非经营性出租资产能够在资产寿命期内按照现有用途、方式持续租赁经营。

7、因待估房地产尚未取得建设项目所需的规划许可及房产权证等事项，本次评估以待估资产建设项目符合当地市县建设规划且能够顺利办理产权证为假设前提。待估房地产评估基准日的未付款债务及后续办理权证涉及的相关费用支出由产权持有者另行支付，不再本次评估范围内。

8、假设产权持有者与承租方已签租约合法、有效，产权持有者和承租方在未来经营中都能够按照合同约定顺利执行和实施，不出现违约或拖欠租金情况。

9、通过对我国近 20 年每年的居民消费价格指数 CPI(上年=100)分析可知，我国 2000 年-2019 年每年 CPI 增幅平均为 2.2%，参考《工业园区租赁合同》(合同编号：WXDLZDJ-01)中租金增长约定参考上一年度国家公布的 CPI 涨幅向上取整数调整租金。本次评估中，假设我国未来年度每年居民消费价格指数 CPI(上年=100)保持与近 20 年 CPI 增幅相同的幅度，未来年度的租金调整增幅向上取整平均按 3%增幅测算。

10、因为国家对土地拥有所有权，土地使用权到期后国家可能收回。有鉴于此，本次评估中，评估范围内待估房地产中部分配套设备、构筑物达到经济使用年限后，假设相关资产在达到经济年限的当年按照评估基准日的重置成本重新投资建造新的同类资产，以保证出租资产正常合理运营。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对评估范围内拟出租房地产整体出租方式下的租金价值采用市场法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截止评估基准日 2019 年 10 月 31 日，在持续使用和公开市场假设前提下，山西龙智物业有限公司拟纳入投资性房地产科目核算的对外出租房地产评估基准日的账面价值为 15,306.01 万元，经收益法评估，待估房地产评估基准日的市

场价值为人民币 21,710.00 万元，评估增值 6,404.00 万元，增值率 41.84%。

评估结论具体内容详见评估汇总表和评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 截止评估基准日 2019 年 10 月 31 日，纳入本次评估范围内的资产存在如下瑕疵事项：

现场核查得知，位于襄汾县邓庄镇南梁村工业园区的土地及地上建（构）筑物的资产权属属于山西龙智物业有限公司所有，目前已整体出租给临汾万鑫达焦化有限责任公司使用。2017 年 12 月，因临汾万鑫达焦化有限责任公司新建污水处理工程、150 万吨焦化干熄焦项目、2*18MW 余热发电项目等原因，该公司自有的土地使用已经完全饱和，因此临汾万鑫达焦化有限责任公司通过与山西龙智能源化工有限公司沟通协商，租赁山西龙智能源化工有限公司在邻近区域面积合适、性质合法的工业园区用于经营。

2017 年 12 月，山西龙智能源化工有限公司与临汾万鑫达焦化有限责任公司签订《工业园区综合体代建协议》（合同编号：WXDLZDJ-01），约定由临汾万鑫达焦化有限责任公司在山西龙智能源化工有限公司位于襄汾县邓庄镇南梁村的工业用地上代建符合临汾万鑫达焦化有限责任公司所需的建筑综合体，待建筑综合体建造完成达到可使用状态后租赁给临汾万鑫达焦化有限责任公司使用。

2018 年 3 月，山西龙智能源化工有限公司与临汾万鑫达焦化有限责任公司签订《工业园区租赁合同》（合同编号：WXDLZDJ-01），租赁合同中约定 1、由临汾万鑫达焦化有限责任公司在土地证号为晋（2018）襄汾县不动产权第 0000421 号（该土地使用权人原为龙智能源，现土地使用权人已经相关部门变更登记为山西龙智物业有限公司，新的不动产权证编号为：晋（2019）襄汾县不动产权第 0001570 号）的土地上代山西龙智能源化工有限公司建造建筑综合体，待建造完成后由临汾万鑫达焦化有限责任公司租赁上述土地使用权及工业园区全部地上建筑物；2、山西龙智能源化工有限公司将出资设立其全资子公司（即山西龙智物业有限公司），待山西龙智物业有限公司成立后，由山西龙智物业有限公司概括承继代建协议及租赁合同项下山西龙智能源化工有限公司的全部权利义务。

2019年11月，山西龙智能源化工有限公司、临汾万鑫达焦化有限责任公司及山西龙智物业有限公司三方经协商一致达成《工业园区综合体代建协议补充协议》（合同编号：WXDLZDJ-02）及《工业园区租赁合同补充协议》（合同编号：WXDLZZL-02），上述两份补充协议明确约定由山西龙智物业有限公司承继母公司山西龙智能源化工有限公司与临汾万鑫达焦化有限责任公司签订的代建协议及租赁合同项下龙智能源的全部权利义务。

本次评估中，纳入评估范围的房屋建筑物的建筑面积合计 20111.80 m²，房屋建筑物账面净值合计 102,580,300.00 元，这些房屋所有权归山西龙智物业有限公司所有。具体明细如下：

龙智物业房屋建筑物明细表

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面原值 (元)	账面净值 (元)
办公楼	框架结构	2019年3月	14,869.78	74,045,600.00	74,045,600.00
餐厅	框架结构	2019年3月	2,744.62	17,456,700.00	17,456,700.00
车库休息用房	框架结构	2019年3月	1,483.00	6,070,100.00	6,070,100.00
设备用房	框架结构	2019年3月	539.14	2,534,300.00	2,534,300.00
门卫	框架结构	2019年3月	475.26	2,473,600.00	2,473,600.00

以上房屋因尚未办理相关建设规划许可及房产权证，山西龙智物业有限公司提供了相关资料证明资产属公司所有，产权无争议。山西龙智物业有限公司承诺，园区后续需办理的建设规划许可证、房产权证的相关费用支出将由公司自行承担，不在本次投资性房地产估值中考虑。山西龙智物业有限公司承诺本次评估中提供资料真实、准确、完整，评估范围内资产权属清晰，无争议。未来如果相关资产因公司提供资料真实性造成资产权属产生法律纠纷或权属纠纷，公司愿意承担全部法律责任。

（二）本次评估中，委托人已建房屋建筑物尚未取得房产权证，评估人员在核查资产基础上要求委托人出具《房屋无产权证情况说明》，以此明确资产权属关系。因为委托人后续需办理建设规划许可证、房产权证的相关费用支出由公司另行承担，不在本次评估范围内，本次待估房地产评估价值中未考虑后续办理规划证、权证或权证变更等后续支出对评估价值的影响，在此提醒评估报告使用者关注。

(三)未办理权证的房屋构筑物以相关资产设计数据及现场核查测量数据为依据。未来如果权证面积与核查数据不一致,应以权证面积为准对评估结果进行相应调整。

本次评估中,评估人员未对建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,而是在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地观察作出的判断。

(四)本评估结论是对产权持有者纳入评估范围的投资性房地产评估基准日市场价值的评估,评估人员以评估范围内资产在评估基准日时点的合规条件下资产状况、市场价格为基础进行的评定估算。

(五)本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价格,没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(六)评估人员对评估范围内资产的抵押情况进行了关注。截止 2019 年 10 月 31 日,山西龙智物业有限公司评估范围内资产未发现抵押、质押或担保事项。

(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事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项;

2、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;

3、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。

(八)需要说明的其他问题

1、我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系,评估人员在整个评估过程中,始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及

相关材料由委托人及产权持有者负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有者承担相关的法律责任；评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、对企业存在的可能影响评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受项目参与人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 11 月 29 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

(本页为签字页，无正文)

签字评估师：



签字评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

2019年11月29日

