

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： 4747020050202000120

资产评估报告名称： 北京希格玛物业管理有限责任公司拟以自持房地产为中国希格玛有限公司发行公司债券提供担保项目资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资估报字[2020]第039号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 卞雪亮(资产评估师)、丁建花(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。



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



北京希格玛物业管理有限责任公司

拟以自持房地产为中国希格玛有限公司

发行公司债券提供担保项目

资产评估报告

鹏信资估报字[2020]第 039 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2019 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2020 年 04 月 01 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



目 录

| | |
|------------------------|----|
| 声明..... | 1 |
| 资产评估报告摘要..... | 1 |
| 资产评估报告正文..... | 1 |
| 一、委托人及其他资产评估报告使用人..... | 1 |
| 二、评估目的..... | 1 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 2 |
| 四、价值类型..... | 3 |
| 五、评估基准日..... | 3 |
| 六、评估依据..... | 4 |
| 七、评估方法..... | 6 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况..... | 7 |
| 九、评估假设..... | 7 |
| 十、评估结论..... | 9 |
| 十一、特别事项说明..... | 10 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明..... | 10 |
| 十三、资产评估报告日..... | 11 |
| 资产评估报告附件..... | 13 |



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、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、产权持有单位、产权持有单位的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



北京希格玛物业管理有限责任公司
拟以自持房地产为中国希格玛有限公司
发行公司债券提供担保项目

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2020]第 039 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受北京希格玛物业管理有限责任公司的委托，就北京希格玛物业管理有限责任公司拟以自持房地产为中国希格玛有限公司发行公司债券提供担保之经济行为，所涉及的北京希格玛物业管理有限责任公司住宅房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：北京希格玛物业管理有限责任公司拟以自持房地产为中国希格玛有限公司发行公司债券提供担保，故委托我公司对所涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依。

二、评估对象：北京希格玛物业管理有限责任公司持有的 25 套住宅房地产的市场价值，与评估对象相对应的评估范围为北京希格玛物业管理有限责任公司的住宅房地产 25 项。

三、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法

六、评估结论：

采用市场法评估的北京希格玛物业管理有限责任公司拟以自持房地产为中国希格玛有限公司发行公司债券提供担保所涉及的住宅房地产于评估基准日的评估值为：21,597.22 万元人民币。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。



北京希格玛物业管理有限责任公司
拟以自持房地产为中国希格玛有限公司
发行公司债券提供担保项目
资产评估报告正文

鹏信资估报字[2020]第 039 号

北京希格玛物业管理有限责任公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，实施必要的评估程序，对贵公司拟以自持房地产为中国希格玛有限公司发行公司债券提供担保所涉及的房地产于 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

委托人名称：北京希格玛物业管理有限责任公司（「希格玛公司」、贵公司）

法定住所：北京市海淀区知春路 49 号

主要经营场所：北京市海淀区知春路 49 号

法定代表人：陈军

注册资本：3200 万元

主要经营范围：物业管理；房地产信息咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、计算机技术培训、技术服务；销售五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、装饰材料；组织文化体育交流活动；设备租赁；热力供应。（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。）

营业期限：自 1994 年 11 月 03 日至 2044 年 11 月 02 日

(二)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

北京希格玛物业管理有限责任公司拟以自持房地产为中国希格玛有限公司发行公司债券提供担保，故委托我公司对所涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的,评估对象为北京希格玛物业管理有限责任公司持有的 25 套住宅房地产的市场价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为北京希格玛物业管理有限责任公司持有的 25 套希格玛公寓住宅房地产(对应的房产证号为海其字第 00303 号,土地证号为海淀区国用(98 出让)字第 0804 号)。

(二)评估范围的基本情况

纳入评估范围的主要资产的现状如下:

表 3.2.1 北京希格玛物业管理有限责任公司申报评估的投资性房地产的基本情况

| 序号 | 房屋名称 | 权利人名称 | 建筑面积 (m ²) | 法定用途 | 账面价值(元) | 备注 |
|----|-------------------|-----------------|------------------------|------|---------------|----|
| 1 | 海淀区知春路 49 号 A1209 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,462,257.34 | |
| 2 | 海淀区知春路 49 号 A1301 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,462,257.34 | |
| 3 | 海淀区知春路 49 号 A1309 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,462,257.34 | |
| 4 | 海淀区知春路 49 号 A1403 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 161.37 | 住宅 | 11,488,896.52 | |
| 5 | 海淀区知春路 49 号 A1409 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,462,257.34 | |
| 6 | 海淀区知春路 49 号 A1802 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 169.73 | 住宅 | 11,842,401.56 | |
| 7 | 海淀区知春路 49 号 A1809 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 70.30 | 住宅 | 5,051,125.30 | |
| 8 | 海淀区知春路 49 号 A2001 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,332,995.68 | |
| 9 | 海淀区知春路 49 号 A2002 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 169.73 | 住宅 | 11,605,628.21 | |
| 10 | 海淀区知春路 49 号 A605 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 122.17 | 住宅 | 8,609,319.90 | |
| 11 | 海淀区知春路 49 号 A1402 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 169.73 | 住宅 | 11,842,401.56 | |
| 12 | 海淀区知春路 49 号 A1506 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 122.17 | 住宅 | 8,785,000.36 | |
| 13 | 海淀区知春路 49 号 A1509 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,462,257.34 | |
| 14 | 海淀区知春路 49 号 A1901 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,591,610.74 | |
| 15 | 海淀区知春路 49 号 B702 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 169.73 | 住宅 | 11,605,628.21 | |
| 16 | 海淀区知春路 49 号 B809 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,332,995.68 | |
| 17 | 海淀区知春路 49 号 B1001 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,332,995.68 | |
| 18 | 海淀区知春路 49 号 B1009 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,332,995.68 | |
| 19 | 海淀区知春路 49 号 B1208 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 169.73 | 住宅 | 11,842,401.56 | |
| 20 | 海淀区知春路 49 号 B1609 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,462,257.34 | |
| 21 | 海淀区知春路 49 号 B1701 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,591,610.74 | |
| 22 | 海淀区知春路 49 号 B1705 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 122.17 | 住宅 | 8,960,680.82 | |
| 23 | 海淀区知春路 49 号 B1809 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,591,610.74 | |



| | | | | | |
|----|-------------------|-----------------|----------|----|----------------|
| 24 | 海淀区知春路 49 号 B1909 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 91.74 | 住宅 | 6,591,610.74 |
| 25 | 海淀区知春路 49 号 B2003 | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | 287.11 | 住宅 | 20,032,238.92 |
| 合计 | | | 3,018.30 | | 212,137,692.64 |

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：北京希格玛物业管理有限责任公司持有的 25 套希格玛住宅为钢筋混凝土结构类型，该建筑物于 1998 年 05 月 25 日建成，希格玛住宅总层数为 21 层，外观较新，物业管理较好。套内装修基本为简单装修。

外墙：贴条形砖，断桥铝合金窗。公共部分：地面铺地砖，墙面部分贴墙砖，部分刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆。客厅及卧室：地面铺复合木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆。厨房及卫生间：地面铺地砖，墙面为瓷砖到顶，顶棚为 PVC 板吊顶。阳台：地面铺地砖，墙面为瓷砖到顶，顶棚刷乳胶漆。设施设备：所在楼栋配有直行电梯、消防栓、门禁系统等设施设备，室内配有中央空调。

评估对象位于北京市海淀区知春路 49 号，处于北三环和北四环之间，地理位置优越，周边有地铁 10 号线、13 号线、多条公交通过并有车站停靠，交通便捷度较优。周边居住小区较多，居住集聚程度优。区域内分布有银行、医院、学校各种其他公共配套设施。

评估对象土地使用权权利性质为出让，用途为办公、住宅，土地使用期限截止至 2068 年 03 月 25 日（住宅），房屋证载用途为住宅。2019 年 3 月 25 日至 2019 年 4 月 23 日，中国希格玛有限公司的控股子公司浙江凤凰国际置业有限公司、三亚东方太阳城投资有限公司、北京希格玛物业管理有限责任公司和北京东方太阳城房地产开发有限责任公司陆续与国融证券股份有限公司（代表中国希格玛有限公司面向合格投资者公开发行 2019 年公司债券（第一期）的债券持有人，作为抵押权人）签署了《主债权及不动产抵押合同》，将上述资产抵押给了本期债券的受托管理人国融证券股份有限公司，为中国希格玛有限公司发行公司债券提供担保，抵押金额合计 160,000.00 万元。截止至评估基准日，上述房地产已抵押给国融证券股份有限公司。

四、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估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压制的情况下，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。

（二）价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的担保，该行为的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(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,2016年12月1日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;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;根据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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正,2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布)。

3.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。

4.《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过;根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订;根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过;根据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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正,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修正;根据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《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订,2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布)。

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布)。

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政

部、国家税务总局令第 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订和公布)。

8.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布)。

9.《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)；

10.其他相关法律、法规和规范性文件。

(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.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 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——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53 号)；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；

10.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

11.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

12.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

(三)资产权属依据

1.委托人和产权持有单位的《营业执照》。

2.委托人和产权持有单位的工商登记信息资料。

3.产权持有单位提供的房屋所有权证、国有土地使用权证。

(四)取价依据

1.《房屋完损等级及评定标准》(原城乡建设环境保护部城住字[1984]第 678 号)；

2.《资产评估报告常用数据与参数手册》；

4.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；

5.国家统计局公布的相关数据；

6.产权持有单位提供的其它评估相关资料。

(五)其它参考资料

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表。
2. 资产评估委托合同。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为市场法。

(二) 评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——投资性房地产》(中评协[2017]39号),注册资产评估师执行价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估采用市场法进行评估,评估对象所在区域内住宅交易较活跃,同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例,故本次评估房选用市场比较法。

评估对象所在区域租售比不平衡,不能反映出房地产的市场价格,故不宜采用收益法进行评估。

成本法是从重新开发建设成本为导向求取房地产价值,适用于无市场或市场不充分的房地产估价,区域内类似房地产主要受到市场供求关系左右,成本法的均衡原理已被淡化,房地产价值与开发成本的关联系较弱,不能反映出房地产的市场价格,理论上不适用成本法。

对于市场交易活跃,可取得同一地区类似投资性房地产交易案例的建筑物,采用市场比较法评估,以同一供需圈内房屋交易的市场价格,通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估价值。对产权存在瑕疵的房屋通过修正系数适当考虑产权完善费用。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下:

(1) 根据替代原理,以处于同一地区或同一供需圈的,具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格,通过比较待估房地产与交易实例的交易情况、市场状况、房地产状况等,对交易实例的房地产价格进行交易情况修正、市场状况修正、房地产状况调整系数后,得出待评估房地产在评估基准日的价格。

(2) 比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况调整系数

(3) 评估价值的确定

根据具体情况,对选取的可比案例进行综合分析,再根据比准价格,确定最终的评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要获取的资料为申报评估明细表；以申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产；抽查验证申报评估的相关资产的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准

假设和评估条件假设:

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中,资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场:(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的,所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的,所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的;(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的;(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情,都能够获得相同且足够的交易信息;(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的,而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营;假设与评估对象相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化;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。

2.对委托人或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人或相关当事人(指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求,负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员,包括但不限于:评估对象的产权持有人或其实际控制人;产权持有单位及其关联方;与评估对象及其对应的评估范围内的资产相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等)所提供的评估所必需资料(包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产或产权持有单位有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的,且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适

当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明,但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:
①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的;②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量,我们进行了盘点核实,并在此基础上进行评估。对下列资产的数量,我们按以下方法进行计量:①对房屋、土地使用权,我们以相关法律文书(如产权证等)所载数量进行评估;

十、评估结论

我们认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在北京希格玛物业管理有限责任公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下,采用市场法评估北京希格玛物业管理有限责任公司所持有的房地产于评估基准日的市场价值为人民币:21,597.22万元(大写:人民币贰亿壹仟伍佰玖拾柒万贰仟贰佰元整)。评估结果如表10.1所示:



表 10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|--------|-----------|-----------|----------|-------|
| | A | B | C=A-B | C/B |
| 投资性房地产 | 20,032.78 | 21,597.22 | 1,564.44 | 7.81% |
| 总计 | 20,032.78 | 21,597.22 | 1,564.44 | 7.81% |

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现纳入评估范围的权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

(三)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告

(四)重大期后事项

本次评估未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

(五)其他特别事项

截止至评估基准日，纳入本次评估范围的房地产已抵押给国融证券股份有限公司。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明

的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师丁建花、卞雪亮于2020年04月01日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。



(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

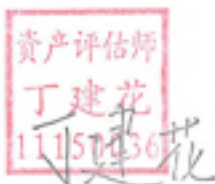


二〇二〇年四月一日

资产评估师:



资产评估师:





资产评估报告附件

附件一：委托人及产权持有单位的营业执照(复印件)；

附件二：委托人和产权持有单位的承诺函(复印件)；

附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)；

附件四：现场勘察照片

附件五：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；

附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；

附件七：资产评估汇总表及明



营业执照

(副本)₍₁₋₁₎

统一社会信用代码 911101081020876530

| | |
|-------|--|
| 名称 | 北京格玛物业管理有限责任公司 |
| 类型 | 其他有限责任公司 |
| 住所 | 北京市海淀区知春路49号 |
| 法定代表人 | 陈军 |
| 注册资本 | 3200万元 |
| 成立日期 | 1994年11月03日 |
| 营业期限 | 1994年11月03日至2044年11月02日 |
| 经营范围 | 物业管理; 房地产信息咨询; 技术开发、技术咨询、技术转让、计算机技术培训、技术服务; 销售五金交电、化工产品(不含危险化学品及一类易制毒化学品)、装饰材料; 组织文化体育交流活动; 设备租赁; 热力供应。(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



2017

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。

北京希格玛物业管理有限责任公司

承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因我公司为中国希格玛有限公司发行公司债券提供担保事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的房地产进行评估。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、 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；
- 四、 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；
- 五、 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；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

北京希格玛物业管理有限责任公司

法定代表人：



2020年03月12日

房屋所有权证



房屋所有权证

海基 字第



北京市房屋土地管理局

根据《中华人民共和国宪法》规定，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房屋，经审查属实，特发此证。



北京市房屋土地管理局



| 册号 | 幢号 | 房号 | 间数 | 建筑结构 | 层数 | 建筑面积 (平方米) | 备注 |
|----|----|------|----|------|-----|------------|----|
| 2 | | 1083 | 1 | 砖混结构 | 2+1 | 2247.5 | |
| 5 | | 1083 | 1 | 砖混结构 | 2+1 | 2247.5 | |
| 1 | | 3 | 3 | 混合 | 平房 | 59.1 | |
| 4 | | | | 混合 | 平房 | 22.5 | |
| 6 | | | | 混合 | 平房 | 22.5 | |
| 8 | | | | 混合 | 平房 | 24.1 | |

| 册号 | 幢号 | 房号 | 间数 | 建筑结构 | 层数 | 建筑面积 (平方米) | 备注 | |
|-----|----|----|----|------|----|------------|---------|--|
| 合 计 | | | | | | | 44656.2 | |

附 记
 另有 / 间，建筑面积 / 平方米，与邻居共有共用，不在以上房屋数量以内。

填发机关：

北京市物业管理办公室

填发日期：一九九八年五月二日

2003年7月29日... 2003年7月29日... 2003年7月29日...

03.7.29



共有土地

| 共有人 | 共有餘額 | 字號 | 備註 |
|-----|------|----|----|
| | | 字號 | |
| | | 字號 | |
| | | 字號 | |
| | | 字號 | |

契稅摘要

| 立契日期 | 契稅 | 契稅種類 | 契稅稅率 | 納稅金額 (元) | 備註 |
|------|----|------|------|----------|----|
| | | | | | |

設定他項權利摘要

| 權利人 | 權利種類 | 權利範圍 | | 權利價值 | 權利存續日期 |
|------|------|-------|----------|------|------------|
| | | 地段 | 面積 (平方米) | | |
| 國家銀行 | 抵押 | 第...號 | 2910.31 | 壹仟萬元 | 2004.11.11 |
| 渣打銀行 | 抵押 | 第...號 | 3007.74 | 壹仟萬元 | 2002.11.11 |
| 匯豐銀行 | 抵押 | 第...號 | 215.76 | 壹仟萬元 | 2002.11.11 |

使用自有土地摘要

| 使用土地面積 | 平方米 | 土地證號 | 字號 |
|--------|-----|------|----|
| | | | |

二
二
年

2013 13.20 2016.6.7

2015年10月22日

2016年3月3日 (变更)

2016.12.17

2016.11.11

2016.10.22.11



| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m²) | 土地分摊面积 (m²) | 房屋编号 | 土地证号 |
|----|-------|-----------|-------------|------------|--------------------|
| 1 | A1209 | 91.74 | 750.14 | 海其字第00303号 | 海淀区国用(98出让)字第0804号 |
| 2 | A1301 | 91.74 | | | |
| 3 | A1309 | 91.74 | | | |
| 4 | A1403 | 161.37 | | | |
| 5 | A1409 | 91.74 | | | |
| 6 | A1802 | 169.73 | | | |
| 7 | A1809 | 70.3 | | | |
| 8 | A2001 | 91.74 | | | |
| 9 | A2002 | 169.73 | | | |
| 10 | B702 | 169.73 | | | |
| 11 | B809 | 91.74 | | | |
| 12 | B1001 | 91.74 | | | |
| 13 | B1009 | 91.74 | | | |
| 14 | B1208 | 169.73 | | | |
| 15 | B1609 | 91.74 | | | |
| 16 | B1701 | 91.74 | | | |
| 17 | B1705 | 122.17 | | | |
| 18 | B1809 | 91.74 | | | |
| 19 | B1909 | 91.74 | | | |
| 20 | B2003 | 287.11 | | | |
| 21 | A605 | 122.17 | | | |
| 22 | A1402 | 169.73 | | | |
| 23 | A1506 | 122.17 | | | |
| 24 | A1509 | 91.74 | | | |
| 25 | A1901 | 91.74 | | | |
| 合计 | | 3018.3 | 750.14 | | |



乙方



设定日期
2015.13.20

2016.6.7

已报交抵押登记
2015年10月22日

2016.6.11

已设立抵押登记
2016年3月3日

抵押登记已办结
2016.6.17

已设立抵押登记
2016.6.7

2019.4.18

已设立抵押登记
2019.4.18

抵押物清单
S.P.A. CO.

| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m²) | 土地分摊面积 (m²) | 房产证号 | 土地证号 |
|-----|-------|-----------|-------------|--------------|-----------------------|
| 1. | A1209 | 91.74 | 750.14 | 海其字第 00303 号 | 海淀区国用(98 出让)字第 0804 号 |
| 2. | A1301 | 91.74 | | | |
| 3. | A1309 | 91.74 | | | |
| 4. | A1403 | 161.37 | | | |
| 5. | A1409 | 91.74 | | | |
| 6. | A1802 | 169.73 | | | |
| 7. | A1809 | 70.3 | | | |
| 8. | A2001 | 91.74 | | | |
| 9. | A2002 | 169.73 | | | |
| 10. | B702 | 169.73 | | | |
| 11. | B809 | 91.74 | | | |
| 12. | B1001 | 91.74 | | | |
| 13. | B1009 | 91.74 | | | |
| 14. | B1208 | 169.73 | | | |
| 15. | B1609 | 91.74 | | | |
| 16. | B1701 | 91.74 | | | |
| 17. | B1705 | 122.17 | | | |
| 18. | B1809 | 91.74 | | | |
| 19. | B1909 | 91.74 | | | |
| 20. | B2003 | 287.11 | | | |
| 21. | A605 | 122.17 | | | |
| 22. | A1402 | 169.73 | | | |
| 23. | A1506 | 122.17 | | | |
| 24. | A1509 | 91.74 | | | |
| 25. | A1901 | 91.74 | | | |
| 合计 | | 3018.30 | 750.14 | | |

抵押人
2019 年 4 月 18 日

抵押权人
2019 年 4 月 18 日


抵押物清单

| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 土地分摊面 积(m ²) | 房产证号 | 土地证号 |
|----|-------|---------------------------|--|----------------|----------------------------|
| 1 | A1209 | 91.74 |  750.14 | 海其字第 00303号 | 海淀区国用 (98出让)字 第0804号 |
| 2 | A1301 | 91.74 | | | |
| 3 | A1309 | 91.74 | | | |
| 4 | A1403 | 161.37 | | | |
| 5 | A1409 | 91.74 | | | |
| 6 | A1802 | 169.73 | | | |
| 7 | A1809 | 70.3 | | | |
| 8 | A2001 | 91.74 | | | |
| 9 | A2002 | 169.73 | | | |
| 10 | B702 | 169.73 | | | |
| 11 | B809 | 91.74 | | | |
| 12 | B1001 | 91.74 | | | |
| 13 | B1009 | 91.74 | | | |
| 14 | B1208 | 169.73 | | | |
| 15 | B1609 | 91.74 | | | |
| 16 | B1701 | 91.74 | | | |
| 17 | B1705 | 122.17 | | | |
| 18 | B1809 | 91.74 | | | |
| 19 | B1909 | 91.74 | | | |
| 20 | B2003 | 287.11 | | | |
| 21 | A605 | 122.17 | | | |
| 22 | A1402 | 169.73 | | | |
| 23 | A1506 | 122.17 | | | |
| 24 | A1509 | 91.74 | | | |
| 25 | A1901 | 91.74 | | | |
| 合计 | | 3018.3 | 750.14 | | |

中诚信托有限责任公司

北京希格玛物业管理有限责任公司

抵押物清单

| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 土地分摊面 积(m ²) | 房产证号 | 土地证号 |
|----|-------|---------------------------|---|----------------|----------------------------|
| 1 | A1209 | 91.74 |  750.14 | 海其字第 00303号 | 海淀区国用 (98出让)字 第0804号 |
| 2 | A1301 | 91.74 | | | |
| 3 | A1309 | 91.74 | | | |
| 4 | A1403 | 161.37 | | | |
| 5 | A1409 | 91.74 | | | |
| 6 | A1802 | 169.73 | | | |
| 7 | A1809 | 70.3 | | | |
| 8 | A2001 | 91.74 | | | |
| 9 | A2002 | 169.73 | | | |
| 10 | B702 | 169.73 | | | |
| 11 | B809 | 91.74 | | | |
| 12 | B1001 | 91.74 | | | |
| 13 | B1009 | 91.74 | | | |
| 14 | B1208 | 169.73 | | | |
| 15 | B1609 | 91.74 | | | |
| 16 | B1701 | 91.74 | | | |
| 17 | B1705 | 122.17 | | | |
| 18 | B1809 | 91.74 | | | |
| 19 | B1909 | 91.74 | | | |
| 20 | B2003 | 287.11 | | | |
| 21 | A605 | 122.17 | | | |
| 22 | A1402 | 169.73 | | | |
| 23 | A1506 | 122.17 | | | |
| 24 | A1509 | 91.74 | | | |
| 25 | A1901 | 91.74 | | | |
| 合计 | | 3018.3 | 750.14 | | |

中诚信托有限责任公司

北京希格玛物业管理有限责任公司

| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 土地分摊面积 (m ²) | 房产证号 | 土地证号 |
|----|-------|---------------------------|--|----------------|--------------------------------|
| 1 | A1209 | 91.74 |  750.14 | 海其字第 00303号 | 海淀区国 用(98出 让)字第 0804号 |
| 2 | A1301 | 91.74 | | | |
| 3 | A1309 | 91.74 | | | |
| 4 | A1403 | 161.37 | | | |
| 5 | A1409 | 91.74 | | | |
| 6 | A1802 | 169.73 | | | |
| 7 | A1809 | 70.3 | | | |
| 8 | A2001 | 91.74 | | | |
| 9 | A2002 | 169.73 | | | |
| 10 | B702 | 169.73 | | | |
| 11 | B809 | 91.74 | | | |
| 12 | B1001 | 91.74 | | | |
| 13 | B1009 | 91.74 | | | |
| 14 | B1208 | 169.73 | | | |
| 15 | B1609 | 91.74 | | | |
| 16 | B1701 | 91.74 | | | |
| 17 | B1705 | 122.17 | | | |
| 18 | B1809 | 91.74 | | | |
| 19 | B1909 | 91.74 | | | |
| 20 | B2003 | 287.11 | | | |
| 21 | A605 | 122.17 | | | |
| 22 | A1402 | 169.73 | | | |
| 23 | A1506 | 122.17 | | | |
| 24 | A1509 | 91.74 | | | |
| 25 | A1901 | 91.74 | | | |
| 合计 | | 3018.3 | 750.14 | | |

抵押权人

日期:



抵押人

日期:



抵押物清单

坐落：北京市海淀区知春路49号2号楼、5号楼

2011.11.11 份

| 幢号 | 房号 | 结构 | 竣工日期 | 层数 | | 房屋规划用途 | 户型 或 间数 | 建筑面积 (平方米) |
|-----|-------|---------|------|----------|----|--------|---------------|---------------|
| | | | | 地上 地下 | 所在 | | | |
| 2号楼 | A1209 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 12 | 住宅 | | 91.74 |
| 2号楼 | A1301 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 13 | 住宅 | | 91.74 |
| 2号楼 | A1309 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 13 | 住宅 | | 91.74 |
| 2号楼 | A1402 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 14 | 住宅 | | 169.73 |
| 2号楼 | A1403 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 14 | 住宅 | | 161.37 |
| 2号楼 | A1409 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 14 | 住宅 | | 91.74 |
| 2号楼 | A1506 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 15 | 住宅 | | 122.17 |
| 2号楼 | A1509 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 15 | 住宅 | | 91.74 |
| 2号楼 | A1802 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 18 | 住宅 | | 169.73 |
| 2号楼 | A1809 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 18 | 住宅 | | 70.3 |
| 2号楼 | A1901 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 19 | 住宅 | | 91.74 |
| 2号楼 | A2001 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 20 | 住宅 | | 91.74 |
| 2号楼 | A2002 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 20 | 住宅 | | 169.73 |
| 2号楼 | A605 | 钢筋混凝土结构 | | 21 (0) | 6 | 住宅 | | 122.17 |
| 5号楼 | B1001 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 10 | 住宅 | | 91.74 |
| 5号楼 | B1009 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 10 | 住宅 | | 91.74 |
| 5号楼 | B1208 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 12 | 住宅 | | 169.73 |
| 5号楼 | B1609 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 16 | 住宅 | | 91.74 |
| 5号楼 | B1701 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 17 | 住宅 | | 91.74 |
| 5号楼 | B1705 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 17 | 住宅 | | 122.17 |
| 5号楼 | B1809 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 18 | 住宅 | | 91.74 |
| 5号楼 | B1909 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 19 | 住宅 | | 91.74 |
| 5号楼 | B2003 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 20 | 住宅 | | 287.11 |
| 5号楼 | B702 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | 7 | 住宅 | | 169.73 |
| 5号楼 | B809 | 钢筋混凝土结构 | | 20 (-2) | | 住宅 | | 91.74 |

总建筑面积 3018.30

抵押人  抵押权人  

年 月 日



希格玛公司产权房

| | 房号 | 建筑面积 |
|----|-------|---------|
| | A605 | 122.17 |
| 2 | A1209 | 91.74 |
| 3 | A1301 | 91.74 |
| 4 | A1309 | 91.74 |
| 5 | A1402 | 169.73 |
| 6 | A1403 | 161.37 |
| 7 | A1409 | 91.74 |
| 8 | A1506 | 122.17 |
| 9 | A1509 | 91.74 |
| 10 | A1802 | 169.73 |
| 11 | A1809 | 70.3 |
| 12 | A1901 | 91.74 |
| 13 | A2001 | 91.74 |
| 14 | A2002 | 169.73 |
| 15 | B702 | 169.73 |
| 16 | B809 | 91.74 |
| 17 | B1001 | 91.74 |
| 18 | B1009 | 91.74 |
| 19 | B1208 | 169.73 |
| 20 | B1609 | 91.74 |
| 21 | B1701 | 91.74 |
| 22 | B1705 | 122.17 |
| 23 | B1803 | 161.37 |
| 24 | B1809 | 91.74 |
| 25 | B1909 | 91.74 |
| 26 | B2003 | 287.11 |
| 合计 | | 3179.67 |



评估总值为：3011万元，评估单价为：9469.54元/平米



遵守事项

一、本证是国家依法保护房屋所有权的合法凭证。经发证机关和填发机关盖章有效。

二、房屋所有权人必须遵守国家法律和政府有关房产管理的各项规定。

三、房屋所有权转移变更(如买卖、赠与、交换、转让、继承、分拆等)、房屋状况变动(如翻建、扩建、改建、拆除、拆除、并项等)、他项权利变更(如设定、注销他项权利)、应按规定向房屋土地管理机关申请登记。逾期加收登记费。

四、本证内容不准涂改。如有遗失或损毁,应在二个月内向房屋土地管理机关申请补发。



测图人: 曹金同

检查人: 王静



中华人民共和国
国有土地使用证

海淀区 国用(98出让)字第 0804 号

中华人民共和国
国有土地使用证

北京市房屋土地管理局
有偿土地使用证专用章



城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

—摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。


—摘自《中华人民共和国土地管理法》

第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定,为维护社会主义土地公有制,保护土地使用者的合法权益,由土地使用者申请,经调查审定,准予登记,发给此证。



一九八一年 月

| | | | | | | | |
|-------------------------|---------------|--|---|------------|--|----------|----------|
| 土地使用者 | | 北京希格玛物业管理有限责任公司 | | | | | |
| 土地座落 | | 海淀山后路 | | | | | |
| 土地用途 | | 办公、住宅 | | | | | |
| 地号 | H-4-6-(210) | | 图号 | J-50-5-(6) | | | |
| 土地 使用 权 面 积 | 总面积 | |  | | | | |
| | 独自 使用 权 | 面积 | | | | | |
| | | 其中 建筑 占地 | | | | | |
| | 共有 使用 权 | 面积 | | | | 21020.69 | |
| | | 其中 分 摊 | | | | 面积 | 16927.00 |
| 建筑 占地 | | | | | | | |
| 土地等级 | 使用期限 | 自1998年3月26日起 至2048年3月25日止 (综合办公) 自1998年3月26日起 至2068年3月25日止 (住宅) | | | | | |

面积单位:

平方米

四
至

东： 财经大学东邻；
南： 知春路；
西： 7-8 号安14处
北： 道路。



填
发
机
关

同意发配。

北京市房屋土地管理局

(印)

一九八八年二月二十日

宗地 5328.60m² 和地上建筑物 22612.9m² 已设定抵押。抵押权人为中国工商银行北京分行
和北京中关村支行。抵押期限自2008.12.25至2009.3.20止。5006 Y
宗地 5328.60m² 和地上建筑物 22612.9m² 已设定抵押。抵押权人为中国工商银行北京分行
和北京中关村支行。抵押期限自2008.12.25至2009.3.20止。5006 Y

宗地 3009.94m² 和地上建筑物 3009.94m² 已设定抵押。抵押权人为中国工商银行北京分行营业部。
抵押期限自2008.12.25至2009.3.20止。5006 Y

宗地 5328.60m² 和地上建筑物 22612.9m² 设定抵押。抵押权人为中国工商银行北京中关村支行。
抵押期限自2008.12.25至2009.3.20止。5006 Y

人民币壹仟捌佰万元整 抵押期限 2008.12.25 - 2009.3.20 土地他项权证号：
京海土地项 2005 执 第 0014 号 注册日期 2008.10.12

本宗地座落由海淀区知春路变更为海淀区知春路49号（依据北京市规划和国土资源管理委员会文件）



12月21日 12月21日 12月21日 12月21日 12月21日 12月21日 12月21日 12月21日 12月21日 12月21日



希格玛公司产权证

| 序号 | 产权证号 | 面积(㎡) |
|----|-------|--------|
| 1 | A1505 | 22.15 |
| 2 | A1506 | 21.71 |
| 3 | A1507 | 21.11 |
| 4 | A1508 | 21.21 |
| 5 | A1509 | 21.21 |
| 6 | A1510 | 21.21 |
| 7 | A1511 | 21.21 |
| 8 | A1512 | 21.21 |
| 9 | A1513 | 21.21 |
| 10 | A1514 | 21.21 |
| 11 | A1515 | 21.21 |
| 12 | A1516 | 21.21 |
| 13 | A1517 | 21.21 |
| 14 | A1518 | 21.21 |
| 15 | A1519 | 21.21 |
| 16 | A1520 | 21.21 |
| 17 | A1521 | 21.21 |
| 18 | A1522 | 21.21 |
| 19 | A1523 | 21.21 |
| 20 | A1524 | 21.21 |
| 21 | A1525 | 21.21 |
| 22 | A1526 | 21.21 |
| 23 | A1527 | 21.21 |
| 24 | A1528 | 21.21 |
| 25 | A1529 | 21.21 |
| 26 | A1530 | 21.21 |
| 合计 | | 512.04 |



2005/10/11

变更记录

详细信息为：3011万元，评估单价为：9000 51元/平米

As: 11/10/05

| | |
|-------|--|
| A1709 | |
| A2601 | |
| A1409 | |
| A1301 | |
| A1501 | |
| A1509 | |
| A1558 | |
| A1069 | |
| A109 | |
| A1001 | |
| A1630 | |
| A1506 | |
| A1609 | |
| A1001 | |
| A1369 | |
| A1801 | |
| A1602 | |
| A1401 | |
| E1205 | |
| A1803 | |
| B1803 | |
| A505 | |
| A1506 | |
| S1703 | |
| S2005 | |
| 总计 | |



華 洋 煙 草



希格玛公寓房屋情况表

2003.08.28

| 序号 | 房号 | 面积 |
|----|-------|---------|
| 1 | A605 | 122.17 |
| 2 | A1209 | 91.74 |
| 3 | A1301 | 91.74 |
| 4 | A1309 | 91.74 |
| 5 | A1402 | 169.73 |
| 6 | A1403 | 169.73 |
| 7 | A1409 | 91.74 |
| 8 | A1506 | 122.17 |
| 9 | A1509 | 91.74 |
| 10 | A1802 | 169.73 |
| 11 | A1809 | 91.74 |
| 12 | A1901 | 91.74 |
| 13 | A2001 | 91.74 |
| 14 | A2002 | 169.73 |
| 15 | B809 | 91.74 |
| 16 | B1001 | 91.74 |
| 17 | B1009 | 91.74 |
| 18 | B1208 | 169.73 |
| 19 | B1609 | 91.74 |
| 20 | B1701 | 91.74 |
| 21 | B1705 | 122.17 |
| 22 | B1809 | 91.74 |
| 23 | B1901 | 91.74 |
| 24 | B1909 | 91.74 |
| 25 | B2003 | 287.11 |
| 合计 | | 2940.31 |



希格玛公寓
物业管理处

2003

变更记事

变 更 记 事

第 100 号 1978 年 1 月 10 日 成立 正式

第 100 号



系原临时证，1998年5月15日改办正式
证。



抵押物清单

房屋坐落：海淀区知春路19号

| 序号 | 部位及房号 | 建筑面积 (m ²) | 房产证号 | 土地证号 |
|----|------------|------------------------|---------------|--------------------|
| 1 | 一至六层西部七层西部 | 14788.1 | 京房地证房共字第00005 | 海淀区国用(98出让)字第0804号 |
| 2 | 地下室一层西部 | 8824.8 | | |
| | 合计 | 23612.9 | | |



变更记事

11
 着后临时证，1998年5月15日改办正式
 证。



京(2016)海淀区不动产权证书00150938



| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 土地分摊面积 (m ²) | 土地证号 |
|----|-------|------------------------|--------------------------|--------------------|
| 1 | A1209 | 91.74 | 750.14 | 海淀区国用(98出让)字第0804号 |
| 2 | A1301 | 91.74 | | |
| 3 | A1309 | 91.74 | | |
| 4 | A1403 | 161.37 | | |
| 5 | A1409 | 91.74 | | |
| 6 | A1802 | 169.73 | | |
| 7 | A1809 | 70.3 | | |
| 8 | A2001 | 91.74 | | |
| 9 | A2002 | 169.73 | | |
| 10 | B702 | 169.73 | | |
| 11 | B809 | 91.74 | | |
| 12 | B1001 | 91.74 | | |
| 13 | B1009 | 91.74 | | |
| 14 | B1208 | 169.73 | | |
| 15 | B1609 | 91.74 | | |
| 16 | B1701 | 91.74 | | |
| 17 | B1705 | 122.17 | | |
| 18 | B1809 | 91.74 | | |
| 19 | B1909 | 91.74 | | |
| 20 | B2003 | 287.11 | | |
| 21 | A605 | 122.17 | | |
| 22 | A1402 | 169.73 | | |
| 23 | A1506 | 122.17 | | |
| 24 | A1509 | 91.74 | | |
| 25 | A1901 | 91.74 | | |
| 合计 | | 3018.3 | 750.14 | |

中筑信託有限公司

北京希格玛物业管理有限公司



变更记事

原定于1998年5月15日改为正式

通知。



2006/22

2006.3.3

2006.6.3

抵押财产清单

| 序号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 土地分摊 面积(m ²) | 房产编号 | 土地编号 |
|----|-------|---------------------------|-----------------------------|------------|-------------------|
| 1 | A1200 | 91.74 | 750.14 | 图其字第00303号 | 海淀区田村(东庄)街坊第0804号 |
| 2 | A1301 | 91.74 | | | |
| 3 | A1201 | 91.74 | | | |
| 4 | A1401 | 101.37 | | | |
| 5 | A1409 | 91.74 | | | |
| 6 | A1801 | 109.74 | | | |
| 7 | A1809 | 70.4 | | | |
| 8 | A2001 | 91.74 | | | |
| 9 | 52002 | 109.73 | | | |
| 10 | B502 | 109.73 | | | |
| 11 | 30001 | 91.74 | | | |
| 12 | B1001 | 91.74 | | | |
| 13 | B1009 | 91.74 | | | |
| 14 | B1208 | 109.74 | | | |
| 15 | B1609 | 91.74 | | | |
| 16 | B1701 | 91.74 | | | |
| 17 | B1703 | 122.17 | | | |
| 18 | B1809 | 91.74 | | | |
| 19 | B1990 | 91.74 | | | |
| 20 | B2003 | 287.11 | | | |
| 21 | 3005 | 122.17 | | | |
| 22 | A1502 | 109.73 | | | |
| 23 | A1506 | 122.17 | | | |
| 24 | A1509 | 91.74 | | | |
| 25 | A1901 | 91.74 | | | |
| 合计 | | 3018.3 | 750.14 | | |



乙方

抵押物清单

| 序号 | 楼号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 备注 |
|----|-----|-------|------------------------|----|
| 1 | 2号楼 | A1209 | 91.74 | |
| 2 | 2号楼 | A1301 | 91.74 | |
| 3 | 2号楼 | A1309 | 91.74 | |
| 4 | 2号楼 | A1402 | 169.73 | |
| 5 | 2号楼 | A1403 | 161.37 | |
| 6 | 2号楼 | A1409 | 91.74 | |
| 7 | 2号楼 | A1506 | 122.17 | |
| 8 | 2号楼 | A1509 | 91.74 | |
| 9 | 2号楼 | A1802 | 169.73 | |
| 10 | 2号楼 | A1809 | 70.33 | |
| 11 | 2号楼 | A1901 | 91.74 | |
| 12 | 2号楼 | A2001 | 91.74 | |
| 13 | 2号楼 | A2002 | 169.73 | |
| 14 | 2号楼 | A605 | 122.17 | |
| 15 | 5号楼 | B1001 | 91.74 | |
| 16 | 5号楼 | B1009 | 91.74 | |
| 17 | 5号楼 | B1208 | 169.73 | |
| 18 | 5号楼 | B1609 | 91.74 | |
| 19 | 5号楼 | B1701 | 91.74 | |
| 20 | 5号楼 | B1705 | 122.17 | |
| 21 | 5号楼 | B1809 | 91.74 | |
| 22 | 5号楼 | B1909 | 91.74 | |
| 23 | 5号楼 | B2003 | 287.11 | |
| 24 | 5号楼 | B702 | 169.73 | |
| 25 | 5号楼 | B809 | 91.74 | |
| 合计 | | | 3018.3 | |



抵押权人:

抵押人:

日期: 2011年11月24日

日期: 2011年11月24日



京(2019)海不动证第008186号

抵押物清单

| 序号 | 房号 | 建筑面积 (㎡) | 土地分摊 面积(㎡) | 房产证号 | 土地证号 |
|-----|-------|-------------|---------------|------|------|
| 1. | A1209 | 91.74 | | | |
| 2. | A1301 | 91.74 | | | |
| 3. | A1309 | 91.74 | | | |
| 4. | A1403 | 161.37 | | | |
| 5. | A1409 | 91.74 | | | |
| 6. | A1802 | 169.73 | | | |
| 7. | A1809 | 70.3 | | | |
| 8. | A2001 | 91.74 | | | |
| 9. | A2002 | 169.73 | | | |
| 10. | B702 | 169.73 | | | |
| 11. | B809 | 91.74 | | | |
| 12. | B1001 | 91.74 | | | |
| 13. | B1009 | 91.74 | | | |
| 14. | B1208 | 169.73 | | | |
| 15. | B1609 | 91.74 | | | |
| 16. | B1701 | 91.74 | | | |
| 17. | B1705 | 122.17 | | | |
| 18. | B1809 | 91.74 | | | |
| 19. | B1909 | 91.74 | | | |
| 20. | B2003 | 287.11 | | | |
| 21. | A605 | 122.17 | | | |
| 22. | A1402 | 169.73 | | | |
| 23. | A1506 | 122.17 | | | |
| 24. | A1509 | 91.74 | | | |
| 25. | A1901 | 91.74 | | | |
| 合计 | | 3018.30 | 750.14 | | |

750.14 海其字第00301号 海淀区国用(98出让)字第0804号



抵押人

2017年4月18日



抵押权人

2017年4月18日





注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，经中华人民共和国县级以上人民政府和填发机关（政府土地管理部门）共同盖章生效。

本证登记的土地使用权受中华人民共和国法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

二、本证不得擅自涂改，凡擅自涂改的，一律无效。

三、本证应妥善保管，凡有丢失或损毁，须及时申请补发。

四、土地使用者必须遵守中华人民共和国土地法规，按批准用途使用并保护依法登记的全部土地。

五、凡变更土地权属或改变土地用途的，必须按照法定程序申请办理变更登记。

六、中华人民共和国各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时，应主动出示此证。



中华人民共和国
国家土地管理局监制



设定他项权利摘要

| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值 | 土地他项权利证号 | 设定日期 | 约定期限 | 注销日期 |
|------------------|--------|---------------------------------------|------------|---------------------------|------------|-------------------------|-----------------------|
| 厦门国际银行股份有限公司北京分行 | 最高额抵押权 | 证载部分土地使用权面积 5654.71 平方米及对应房产 (见抵押物清单) | 人民币叁亿贰仟万元整 | 京(2016)海房权证不动字第 0029753 号 | 2016-06-06 | 2016-06-27 至 2026-06-26 | |
| 摩根士丹利华鑫证券有限责任公司 | 土地抵押权 | 证载部分土地使用权面积 750.14 平方米及对应房产 (见抵押物清单) | 人民币壹拾陆亿元整 | 京(2015)海房权证不动字第 0782306 号 | 2016-07-22 | 2016-04-13 | 抵押登记已注销 2017年4月18日 |
| 国融证券股份有限公司 | 土地抵押权 | 证载部分土地使用权面积 750.14 平方米及对应房产 (见抵押物清单) | 人民币拾陆亿元整 | 京(2019)海房权证不动字第 0008186 号 | 2019-04-28 | 2019-03-25 至 2022-03-25 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |



现场勘察照片

| 楼宇外观 | | 周边状况 |
|---|--|--|
|  | |  |
| 公寓内部大堂 | | 公寓内部走道 |
|  | |  |
| 1402 公寓内部 | | 1402 公寓内部 |
|  | |  |
| 1403 公寓内部 | | 1403 公寓内部 |
|  | |  |



营 业 执 照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名 称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主 体 类 型 有限责任公司
住 所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定 代表 人 聂竹青
成 立 日 期 1998年07月06日

重 要 提 示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关报送上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关

2016 年 05 月 27 日



深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《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深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价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相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回
特此公告。

深圳市财政委员会

2017年10月27日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：卞雪亮

性别：女

登记编号：12140015

单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地
产估价有限公司北京分公司

初次执业登记日期：2014-09-29

年检信息：通过 (2019-03-29)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-01-06

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：丁建花

性别：女

登记编号：11150036

单位名称：深圳市鹏浩资产评估土地房地
产估价有限公司北京分公司

初次执业登记日期：2015-03-18

年检信息：通过 (2019-07-24)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

资产评估师
丁建花
11150036

本人印鉴：

打印日期：2020-01-07



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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表1

被评估企业：北京希格玛物业管理有限责任公司
金额单位：人民币万元

| 项目 | 行号 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增减率 |
|--------|----|-----------|-----------|----------|-------|
| | | BV | MV | ZV=MV-BV | ZVBV |
| 流动资产 | 1 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动资产 | 2 | 21,213.77 | 21,597.22 | 383.45 | 1.81% |
| 资产总计 | 3 | 21,213.77 | 21,597.22 | 383.45 | 1.81% |
| 流动负债 | 4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 非流动负债 | 5 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 负债总计 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 股东权益总计 | 7 | 21,213.77 | 21,597.22 | 383.45 | 1.81% |

深圳市鹏信资产评估有限公司

签字资产评估师：丁建花 卞雪亮



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表2

被评估企业：北京莱恩玛物业管理有限责任公司

金额单位：人民币元

| 被评估企业申报评估信息 | | | 评估机构评估信息 | | |
|------------------------|----|----------------|----------------|-------------------|--------------|
| 项目 | 行号 | 账面值 BV | 评估值 MV | 评估增减值 ZV=MV-BV | 增减率 ZV/BV |
| 一. 流动资产合计 | 1 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 货币资金 | 2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 衍生金融资产 | 4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应收票据 | 5 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应收账款 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 预付款项 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应收利息 | 8 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应收股利 | 9 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 其他应收款 | 10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 存货 | 11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 持有待售的资产 | 12 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 一年内到期的非流动资产 | 13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 其他流动资产 | 14 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| | 15 | | | | |
| 二. 非流动资产合计 | 16 | 212,137,692.64 | 215,972,175.33 | 3,834,482.69 | 1.81% |
| 可供出售金融资产 | 17 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 持有至到期投资 | 18 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 长期应收款 | 19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 长期股权投资 | 20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 投资性房地产 | 21 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 固定资产 | 22 | 212,137,692.64 | 215,972,175.33 | 3,834,482.69 | 1.81% |
| 在建工程 | 23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 工程物资 | 24 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 固定资产清理 | 25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 生产性生物资产 | 26 | | | | |
| 油气资产 | 27 | | | | |
| 无形资产 | 28 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 开发支出 | 29 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 商誉 | 30 | | | | |
| 长期待摊费用 | 31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 递延所得税资产 | 32 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 其他非流动资产 | 33 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| | 34 | | | | |
| 三. 资产总计 | 35 | 212,137,692.64 | 215,972,175.33 | 3,834,482.69 | 1.81% |
| 四. 流动负债合计 | 36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 短期借款 | 37 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 38 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 衍生金融负债 | 39 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应付票据 | 40 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应付账款 | 41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 预收账款 | 42 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应付职工薪酬 | 43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应交税费 | 44 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应付利息 | 45 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应付股利 | 46 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 其他应付款 | 47 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 持有待售的负债 | 48 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 一年内到期的非流动负债 | 49 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 其他流动负债 | 50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| | 51 | | | | |
| 五. 非流动负债合计 | 52 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 长期借款 | 53 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 应付债券 | 54 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 长期应付款 | 55 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 专项应付款 | 56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 预计负债 | 57 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 递延收益 | 58 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 递延所得税负债 | 59 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 其他非流动负债 | 60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| | 61 | | | | |
| 六. 负债总计 | 62 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% |
| 七. 所有者权益总计 | 63 | 212,137,692.64 | 215,972,175.33 | 3,834,482.69 | 1.81% |

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估师：丁建花 丁雷亮



固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表2-2-6

金额单位：人民币元

| 项目 | 被评估企业申报评估信息 | | 评估机构评估信息 | | | | | | |
|-----------------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|-------|-----------|
| | 表号 | 账面值 原值 | 净值 | 重置全价 | 评估价值 | 重置全价-原值 | 评估价值-净值 | 原值 | 增减率 净值 |
| 房屋建筑物类合计 | | 212,137,692.64 | 212,137,692.64 | 215,972,175.33 | 215,972,175.33 | 3,834,482.69 | 3,834,482.69 | 1.81% | 1.81% |
| 固定资产-房屋建筑物 | 2-2-6-1 | 212,137,692.64 | 212,137,692.64 | 215,972,175.33 | 215,972,175.33 | 3,834,482.69 | 3,834,482.69 | 1.81% | 1.81% |
| 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | 2-2-6-2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | 0.00% |
| 固定资产-管道及沟槽 | 2-2-6-3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | 0.00% |
| 设备类合计 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | 0.00% |
| 固定资产-机器设备 | 2-2-6-4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | 0.00% |
| 固定资产-电子和办公设备 | 2-2-6-5 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | 0.00% |
| 固定资产-运输设备 | 2-2-6-6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | 0.00% |
| 合计 | | 212,137,692.64 | 212,137,692.64 | 215,972,175.33 | 215,972,175.33 | 3,834,482.69 | 3,834,482.69 | 1.81% | 1.81% |

被评估企业填表人：张晓勇
填表日期：2020年03月05日

评估人员：丁建花 卞雪亮

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表2-2-6-1

金额单位：人民币元

被评估企业：北京德通马物业管理有限责任公司

| 序号 | 房地产名称 和位置或坐落 | 产权人名称 产权证编号 | 类别结构 | 建成年月 | 面积 | | 成本单价 元/㎡ | 账面价值 | | 重置余价 | 评估价值 | 评估增减值 | 增减率 | 备注 |
|----|-----------------|----------------------------------|------|---------|--------|---|-------------|---------------|---------------|---------------|------------|-------|-----|----|
| | | | | | ㎡ | ㎡ | | 原值 | 净值 | | | | | |
| 1 | 海淀区知春路49号A1209 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 70,441.00 | 6,462,257.34 | 6,462,257.34 | 6,538,774.01 | 76,516.67 | 1.18% | | |
| 2 | 海淀区知春路49号A1301 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 70,441.00 | 6,462,257.34 | 6,462,257.34 | 6,538,774.01 | 76,516.67 | 1.18% | | |
| 3 | 海淀区知春路49号A1309 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 70,441.00 | 6,462,257.34 | 6,462,257.34 | 6,538,774.01 | 76,516.67 | 1.18% | | |
| 4 | 海淀区知春路49号A1403 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 101.37 | | 71,195.99 | 11,488,896.52 | 11,488,896.52 | 11,624,880.18 | 135,983.66 | 1.18% | | |
| 5 | 海淀区知春路49号A1409 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 70,441.00 | 6,462,257.34 | 6,462,257.34 | 6,538,774.01 | 76,516.67 | 1.18% | | |
| 6 | 海淀区知春路49号A1602 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 109.73 | | 69,772.00 | 11,842,401.56 | 11,842,401.56 | 11,962,580.99 | 120,179.43 | 1.18% | | |
| 7 | 海淀区知春路49号A1609 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 70.30 | | 71,851.00 | 5,051,125.30 | 5,051,125.30 | 5,110,358.22 | 59,232.92 | 1.17% | | |
| 8 | 海淀区知春路49号A2001 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 69,032.00 | 6,332,995.68 | 6,332,995.68 | 6,669,549.49 | 336,553.81 | 5.31% | | |
| 9 | 海淀区知春路49号A2002 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 109.73 | | 69,377.00 | 11,605,628.21 | 11,605,628.21 | 12,222,232.61 | 616,604.40 | 5.31% | | |
| 10 | 海淀区知春路49号A605 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 122.17 | | 70,470.00 | 8,669,319.90 | 8,669,319.90 | 8,798,336.42 | 129,016.52 | 2.20% | | |
| 11 | 海淀区知春路49号A1402 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 109.73 | | 69,772.00 | 11,842,401.56 | 11,842,401.56 | 11,962,580.99 | 120,179.43 | 1.18% | | |
| 12 | 海淀区知春路49号A1505 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 122.17 | | 71,505.00 | 8,785,000.36 | 8,785,000.36 | 8,977,853.70 | 192,853.34 | 2.20% | | |
| 13 | 海淀区知春路49号A1509 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 70,441.00 | 6,462,257.34 | 6,462,257.34 | 6,538,774.01 | 76,516.67 | 1.18% | | |
| 14 | 海淀区知春路49号A1901 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 71,851.00 | 6,591,510.74 | 6,591,510.74 | 6,669,549.49 | 77,938.75 | 1.18% | | |
| 15 | 海淀区知春路49号B702 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 109.73 | | 68,377.00 | 11,605,628.21 | 11,605,628.21 | 11,742,928.37 | 137,300.16 | 1.18% | | |
| 16 | 海淀区知春路49号B809 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 69,032.00 | 6,332,995.68 | 6,332,995.68 | 6,407,998.03 | 75,002.35 | 1.18% | | |
| 17 | 海淀区知春路49号B1001 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 69,032.00 | 6,332,995.68 | 6,332,995.68 | 6,473,386.27 | 140,390.59 | 2.22% | | |
| 18 | 海淀区知春路49号B1009 | 北京德通马物业管理有限责任公司/海其 字第003023号/ | 钢混 | 1998.05 | 91.74 | | 69,032.00 | 6,332,995.68 | 6,332,995.68 | 6,473,386.27 | 140,390.59 | 2.22% | | |

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表2-2-6-1
金额单位：人民币元

被评估企业：北京德信物业管理有限公司

| 序号 | 房地产名称 和位置或坐落 | 产权人名称 产权证编号 | 类别结构 | 建成年月 | 面积 | | 成本单价 元/㎡ | 账面价值 | | 重置全价 | 评估价值 | 评估增减值 | 增减率 | 备注 | |
|--------|-----------------|---|------|--------|--------|-----------|---------------|---------------|---------------|------------|----------------|----------------|--------------|-------|--|
| | | | | | ㎡ | 元/㎡ | | 原值 | 净值 | | | | | | |
| 19 | 海淀区知春路49号B1208 | 北京德信物业管理有限公司/海其 字第00303号/ 房屋总层数(59层)地上层数(0804层) | 钢混 | 199805 | 168.73 | 69.772.00 | 11,842.401.56 | 11,842,401.56 | 12,104,852.22 | 262,450.66 | 2.22% | | | | |
| 20 | 海淀区知春路49号B1609 | 北京德信物业管理有限公司/海其 字第00303号/ 房屋总层数(59层)地上层数(0804层) | 钢混 | 199805 | 91.74 | 70,441.00 | 6,462,257.34 | 6,462,257.34 | 6,538,774.01 | 76,516.67 | 1.18% | | | | |
| 21 | 海淀区知春路49号B1701 | 北京德信物业管理有限公司/海其 字第00303号/ 房屋总层数(59层)地上层数(0804层) | 钢混 | 199805 | 91.74 | 71,851.00 | 6,591,610.74 | 6,591,610.74 | 6,604,161.75 | 12,551.01 | 0.19% | | | | |
| 22 | 海淀区知春路49号B1705 | 北京德信物业管理有限公司/海其 字第00303号/ 房屋总层数(59层)地上层数(0804层) | 钢混 | 199805 | 122.17 | 73,345.00 | 8,960,660.82 | 8,960,660.82 | 9,157,420.57 | 196,740.15 | 2.20% | | | | |
| 23 | 海淀区知春路49号B1809 | 北京德信物业管理有限公司/海其 字第00303号/ 房屋总层数(59层)地上层数(0804层) | 钢混 | 199805 | 91.74 | 71,851.00 | 6,591,610.74 | 6,591,610.74 | 6,604,161.75 | 12,551.01 | 0.19% | | | | |
| 24 | 海淀区知春路49号B1609 | 北京德信物业管理有限公司/海其 字第00303号/ 房屋总层数(59层)地上层数(0804层) | 钢混 | 199805 | 91.74 | 71,851.00 | 6,591,610.74 | 6,591,610.74 | 6,669,549.49 | 77,938.75 | 1.18% | | | | |
| 25 | 海淀区知春路49号B2003 | 北京德信物业管理有限公司/海其 字第00303号/ 房屋总层数(59层)地上层数(0804层) | 钢混 | 199805 | 287.11 | 69,772.00 | 20,032,238.92 | 20,032,238.92 | 20,463,762.50 | 431,543.58 | 2.15% | | | | |
| 合计 | | | | | | | | | | | 215,972,175.33 | 215,972,175.33 | 3,834,482.69 | 1.81% | |
| 减：减值准备 | | | | | | | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | |
| 合计 | | | | | | | | | | | 215,972,175.33 | 215,972,175.33 | 3,834,482.69 | 1.81% | |

被评估企业填表人：张晓勇
填表日期：2020年03月05日

评估人员：丁建花 李雪亮