

本报告依据中国资产评估准则编制

珠海汇金科技股份有限公司拟对  
投资性房地产采用公允价值计量涉及的  
北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、  
珠海海湾花园一套房产、  
珠海汇金科技大厦拟出租部分  
共四项房产公允价值项目

## 资产评估报告

华亚正信评报字【2022】第B02-0061号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十八日

## 目 录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 .....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已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关注并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。

**珠海汇金科技股份有限公司拟对  
投资性房地产采用公允价值计量涉及的  
北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、  
珠海海湾花园一套房产、  
珠海汇金科技大厦拟出租部分  
共四项房产公允价值项目  
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字[2022]第 B02-0061 号

**珠海汇金科技股份有限公司：**

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用收益法、市场法，对贵公司所申报的北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、珠海海湾花园一套房产、珠海汇金科技大厦拟出租部分共 4 项投资性房地产在评估基准日的公允价值进行了评估。

本次评估对象为北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、珠海海湾花园一套房产、珠海汇金科技大厦拟出租部分共 4 项投资性房地产的公允价值。

评估范围是为北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、珠海海湾花园一套房产、珠海汇金科技大厦拟出租部分共 4 项投资性房地产。详见评估明细表。

评估基准日：2022 年 10 月 31 日。

价值类型：公允价值。

评估结论：

在持续使用的前提下，截至评估基准日，珠海汇金科技股份有限公司拟对投资性房地产采用公允价值计量涉及的 4 项投资性房地产账面值为人民币 298,593,771.75 元，评估值为人民币 301,591,870.00 元，增值额为人民币 2,998,098.25 元，增值率为 1.00%，具体结果详见评估结果明细表。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）本次评估涉及的北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、珠海海湾花园一套房产采用的建筑面积以委托人提供的《房屋所有权证》证载面积为准；珠海汇金科技大厦拟出租部分暂未取得房产证，建筑面积以《房屋建筑物面积测绘成果明细表》中的面积为准，土地面积以《不动产权证》（粤（2021）珠海市不动产权第 0084303 号）为准，评估师并未实地丈量，提请报告使用者注意。

（二）本次评估涉及的北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产规划用途为住宅，经勘察得知房屋内无上下水，不具备住宅的使用条件，实际用途为办公；珠海汇金科技大厦规划用途为工业，珠海汇金科技大厦已建成但暂未取得房产证，拟用于公寓和办公。本次评估以实际用途或拟定用途为准。

（三）评估结论未考虑资产出售应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑。

（四）本次评估未考虑评估对象是否欠缴水电、管理费等情况对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

（五）本次评估未考虑租户对房屋装修或改造等因素对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

珠海汇金科技股份有限公司拟对  
投资性房地产采用公允价值计量涉及的  
北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、  
珠海海湾花园一套房产、  
珠海汇金科技大厦拟出租部分  
共四项房产公允价值项目  
资产评估报告正文

华亚正信评报字[2022]第 B02-0061 号

**珠海汇金科技股份有限公司：**

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对珠海汇金科技股份有限公司所申报的 4 项投资性房地产在评估基准日 2022 年 10 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

本次资产评估项目的委托人和产权持有单位均为珠海汇金科技股份有限公司。

**（一）委托人暨产权持有单位概况**

企业名称：珠海汇金科技股份有限公司

法定住所：珠海市软件园路 1 号会展中心 3#第三层

法定代表人：陈喆

注册资本：32810.7975 万元人民币

统一社会信用代码：914404007709874894

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2005 年 1 月 26 日

主要经营范围：电子计算机软硬件、电子产品、安全防范技术产品、通信设备的设计、研发、生产、批发、零售及其他商业批发零售（不含许可经营项目）；卡封锁、卡封片、卡封箱、卡封包及其识别系统的设计、研发、生产、批发、零售；智能物联尾箱实物流转系统、智慧网点重控管理系统、智能库（柜）相关系统软硬件的设计、

研发、销售；智能识别技术及设备、机器学习技术及设备的设计、研发、销售；集成电路设计、研发；智能移动终端的设计、研发、生产、批发、零售；加密算法、加密体系及相关软硬件产品的设计、研发；电子工程及智能系统工程的设计、施工；信息、通信、网络领域的技术咨询、技术服务、技术转让、技术开发；信息系统设计、集成、运行维护；电子设备安装，电子工程、智能系统工程及安全技术防护工程的设计、施工及维护。（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）委托人与产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位均为珠海汇金科技股份有限公司。

（三）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人珠海汇金科技股份有限公司、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、行政法规规定的其他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。

## 二、评估目的

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》以及有关法律、法规的要求，珠海汇金科技股份有限公司以财务报告为目的，需确定所申报的 4 项投资性房地产的公允价值，本次评估目的是对上述 4 项投资性房地产在评估基准日的公允价值进行评估，为上述经济行为资产提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，本次评估对象为北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、珠海海湾花园一套房产、珠海汇金科技大厦拟出租部分、共 4 项投资性房地产的公允价值。

（二）评估范围

评估范围是为北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、珠海海湾花园一套房产、珠海汇金科技大厦拟出租部分共 4 项投资性房地产，均为珠海汇金科技股份有限公司单独所有。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	房屋权证编号	房地产名称	坐落	评估对象所在楼层/总层数	规划用途	实际用途	使用情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (2022.10.31)
----	--------	-------	----	--------------	------	------	------	------------------------	-------------------



序号	房屋权证编号	房地产名称	坐落	评估对象所在楼层/总层数	规划用途	实际用途	使用情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (2022.10.31)
1	X京房权证朝字第 1231044 号	住邦 2000-2103	北京市朝阳区八里庄西里 100 号 19 层西区 2103	19/21	住宅	办公	出租	110.31	2,681,995.77
2	X京房权证朝字第 1235657 号	住邦 2000-2105	北京市朝阳区八里庄西里 100 号 19 层西区 2105	19/21	住宅	办公	出租	110.31	2,681,995.77
3	粤房地权证珠字第 0100229550 号	海湾花园 4A	珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4A 房	4/6	住宅	住宅	出租	79.63	415,682.70
4	暂未取得	汇金科技大厦	珠海市高新区科技创新海岸北围鼎兴路北、兴中路西侧	C 栋 1-13/13	工业	公寓	待出租	7,251.65	47,980,644.69
				A 栋 1-8/15、B 栋 1-13/13、D 栋 1-5/5	工业	办公	待出租	37,003.39	244,833,452.81
合计								44,555.29	298,593,771.75

注:由于迷信因素,住邦2000在楼层编号时跳过了4层、13层,因此楼层编号与实际楼层数不符。

上述房产不涉及抵押、担保、诉讼事项。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型

《以财务报告为目的的评估指南》第十八条规定:执行以财务报告为目的的评估业务,应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

依据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条:有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的,可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

本次评估目的是为委托人对投资性房地产的公允价值计量提供价值参考,故本次评估选择的价值类型为公允价值。

依据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》第二条 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。

#### 五、评估基准日

评估基准日是 2022 年 10 月 31 日。

评估基准日由委托人根据资产负债表日确定。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

- 1.《企业会计准则第3号——投资性房地产》（财会[2006]3号）；
- 2.《企业会计准则第39号——公允价值计量》（财会[2014]6号）。

### （二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3.《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2017年6月1日）；
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
- 5.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
- 7.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
- 8.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 9.《珠海市人民政府关于调整珠海市城镇土地使用税适用税额标准的通知》（珠府函〔2017〕387号）；
- 10.其他相关法律、法规、通知文件等。

### （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——评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9.《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45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）；
- 13.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 14.《企业会计准则第3号——投资性房地产》（财会〔2006〕3号）；
- 15.《企业会计准则第39号——公允价值计量》（财会〔2014〕6号）。

#### （四）权属依据

- 1.房屋所有权证；
- 2.不动产权证书；
- 3.租赁合同；
- 4.其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

1. 各地区房地产网上信息；
2. 委托人提供的财务资料、租赁合同；
3. 评估人员勘察收集、记录及尽职调查获得的资料。

#### （六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 产权持有单位提供的资产申报明细表；
3. 北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

## 七、评估方法

本次评估目的是为珠海汇金科技股份有限公司以财务报告为目的需对所申报持有的4项投资性房地产采用公允价值计量提供价值参考依据。

根据《以财务报告为目的的评估指南》规定，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，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

依据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》第二十四条 企业应当将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外，相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

根据以上《以财务报告为目的的评估指南》及《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》对公允价值计量相关要求，结合本次评估对象的具体情况，本次采用相关资产评估技术确定评估对象的公允价值。

使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

考虑到评估对象涉及的不同房产所属区域房地产市场交易活跃度有一定差距，体现为部分市场化程度高，较易收集售价相关的可比实例，部分市场化程度较低，较难收集售价相关可比实例。同时，部分评估对象可以通过出租获取收益，且类似用途的租赁市场较为成熟，因此，根据本次评估目的、评估对象和评估范围内资产的具体特点，评估人员对部分房地产采用市场法评估，部分房地产采用收益法评估。具体为：评估对象 1-3 周边出售交易案例较多，宜采用市场法进行评估；评估对象 4 为公寓和办公用途，均为收益性物业，周边同类型物业市场租赁案例较多，出售交易案例较少，故适用收益法进行评估。

#### （一）市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日

期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

## （二）收益法

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{待估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1 + R)^{-i}$$

其中：A<sub>i</sub> 为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算：

年租金净收益 = 年租赁有效收入 - 年客观经营成本

年租赁有效收入 = 年租赁潜在毛收入 × (1 - 空置率)

年客观经营成本 = 房产税 + 土地使用税 + 税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加等） + 管理费 + 维修费 + 保险费

R 为折现率；

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

n 为房地产自评估基准日至未来可获收益年限，按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导产权持有单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

### （二）现场调查收集资料阶段

评估人员于 2022 年 11 月 8 日至 2022 年 11 月 22 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行

核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

2.根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

3.评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权证明文件。

4.评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5.评估人员对委托人及产权持有单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

### （三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

### （四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

### （五）整理归集评估档案

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

### （一）一般假设

1.交易假设：是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：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖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.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。首先委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.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。

5.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

6.假设和产权持有单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

7.假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规。

8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1.假设评估基准日后委托人采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

2.假设评估基准日后委托人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

3.假设委托人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

4.假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

5.假设珠海汇金科技股份有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定。

6.假设委托人目前的房地产经营有关的运作模式未来可以继续保持，评估基准日后经营状况不发生将导致收益重大变动的变化。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

在持续使用的前提下，截至评估基准日，珠海汇金科技股份有限公司以财务报告为目的涉及的 4 项投资性房地产账面值为人民币 298,593,771.75 元，评估值为人民币 301,591,870.00 元，增值额为人民币 2,998,098.25 元，增值率为 1.00%。评估结果见下表：

金额单位：人民币元

序号	房屋权证编号	房地产名称	评估对象所在楼层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (2022.10.31)	评估值	增值额	增值率
1	X京房权证朝字第 1231044 号	住邦 2000-2103	19/21	110.31	2,681,995.77	3,512,270.00	830,274.23	30.96%
2	X京房权证朝字第 1235657 号	住邦 2000-2105	19/21	110.31	2,681,995.77	3,512,270.00	830,274.23	30.96%
3	粤房地权证珠字第 0100229550 号	海湾花园 4A	4/6	79.63	415,682.70	1,598,970.00	1,183,287.30	284.66%
4	暂未取得	汇金科技大厦	C 栋 1-13/13	7,251.65	47,980,644.69	48,005,920.00	25,275.31	0.05%
			A 栋 1-8/15、B 栋 1-13/13、D 栋 1-5/5	37,003.39	244,833,452.81	244,962,440.00	128,987.19	0.05%
	合计			44,555.29	298,593,771.75	301,591,870.00	2,998,098.25	1.00%

具体结果详见评估结果明细表。

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范



围。

(二) 本次评估涉及的北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产、珠海海湾花园一套房产采用的建筑面积以委托人提供的《房屋所有权证》证载面积为准；珠海汇金科技大厦拟出租部分暂未取得房产权证，建筑面积以《房屋建筑物面积测绘成果明细表》中的面积为准，土地面积以《不动产权证》（粤（2021）珠海市不动产权第 0084303 号）为准，评估师并未实地丈量，提请报告使用者注意。

(三) 本次评估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，而是在假定产权持有单位提供的有关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，通过实地勘察作出判断。

(四) 本次评估涉及的北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产规划用途为住宅，经勘察得知房屋内无上下水，不具备住宅的使用条件，实际用途为办公；珠海汇金科技大厦规划用途为工业，珠海汇金科技大厦已建成但暂未取得房产权证，拟用于公寓和办公。本次评估以实际用途或拟定用途为准，提请报告使用者注意。

(五) 本评估结果是反映评估对象在目前用途条件下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来改变用途、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) 评估结论未考虑资产出售应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑。

(七) 本次评估未考虑评估对象是否欠缴水电、管理费等情况对评估价值的影响。

(八) 本次评估未考虑租户对房屋装修或改造等因素对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

(九) 评估结论由北京华亚正信资产评估有限公司出具，受参加本次项目的评估专业人员的执业水平和能力的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

## **十二、评估报告使用限制说明**

### **(一) 使用范围**

1. 本资产评估报告使用人为委托人，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告

使用人。

2.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，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其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

### **十三、资产评估报告日**

资产评估报告日为 2022 年 11 月 28 日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师：\_\_\_\_\_

王茹

资产评估师：\_\_\_\_\_

张野

资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十八日

## 资产评估报告附件目录

- 一、委托人和产权持有单位法人营业执照复印件
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 四、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 五、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 六、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 七、资产评估明细表