

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中原证券股份有限公司拟处置部分房产项目
所涉及的位于河南省郑州市、北京市和
广东省河源市共计 11 处房产
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 4269 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十月十五日



目 录

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	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	18
十二、 资产评估报告使用限制说明	19
十三、 资产评估报告日	20
资产评估报告附件	21

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及相关指导意见编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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。

中原证券股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对中原证券股份有限公司拟处置部分房产事宜所涉及的位于河南省郑州市、北京市和广东省河源市共计 11 处房产在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据中原证券股份有限公司《关于处置公司部分房产的请示》（2018 年 8 月 30 日），中原证券股份有限公司拟处置其拥有的部分房产。北京中企华资产评估有限责任公司接受中原证券股份有限公司的委托，对其拥有的位于河南省郑州市、北京市和广东省河源市共计 11 处房产进行评估，为中原证券股份有限公司处置房产事宜提供价值参考意见。

评估对象：根据本次评估目的，评估对象为中原证券股份有限公司拟处置的部分房产。

评估范围：中原证券股份有限公司拟处置的房产共计 11 处，分别位于河南省郑州市、北京市和广东省河源市，用途包括住宅、办公和商业，建筑面积合计为 2,872.03 平方米。截止评估基准日，拟处置的房产账面原值合计为 2,845.22 万元，账面净值合计为 2,143.05 万元。

评估基准日：2018 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：本报告选用各资产的市场法评估结果作为最终的评

估结论。截止评估基准日，委托评估资产的账面价值合计为 2,143.05 万元，评估价值合计为 6,835.16 万元，增值额为 4,692.11 万元，增值率为 218.94%，具体详见资产评估明细表。

本资产评估报告仅为资产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限自评估基准日起一年有效。

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。

中原证券股份有限公司拟处置部分房产项目 所涉及的位于河南省郑州市、北京市和 广东省河源市共计 11 处房产 资产评估报告正文

中原证券股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对中原证券股份有限公司拟处置部分房产事宜所涉及的位于河南省郑州市、北京市和广东省河源市共计 11 处房产在 2018 年 8 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、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

本次评估的委托人及产权持有单位均为中原证券股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人的上级主管单位或部门。

(一) 委托人及产权持有单位简介

企业名称：中原证券股份有限公司（以下或简称：“中原证券”）

住所：郑州市郑东新区商务外环路 10 号

法定代表人：菅明军

注册资本：人民币 386,907.07 万元

类型：股份有限公司(上市)

主要经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务（以上范围凡需审批的，未获审批前不得经营）。（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资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人的上级主管单位或部门。

本资产评估报告仅供委托人、产权持有单位和委托人的上级主管单位或部门以及国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据中原证券股份有限公司《关于处置公司部分房产的请示》（2018 年 8 月 30 日），中原证券股份有限公司拟处置其拥有的部分房产。北京中企华资产评估有限责任公司接受中原证券股份有限公司的委托，对其拥有的位于河南省郑州市、北京市和广东省河源市共计 11 处房产进行评估，为中原证券股份有限公司处置房产事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象：根据本次评估目的，评估对象为中原证券股份有限公司拟处置的部分房产。

（二）评估范围

评估范围：中原证券股份有限公司拟处置的房产共计 11 处，分别位于河南省郑州市、北京市和广东省河源市，用途包括住宅、办公和商业，建筑面积合计为 2,872.03 平方米。截止评估基准日，拟处置的房产账面原值合计为 2,845.22 万元，账面净值合计为 2,143.05 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.河南省郑州市房产

中原证券申报的位于河南省郑州市的房产为 5 处住宅，分别为金水区纬四路东段金水花园西区 15 号楼 1 单元 7A 号、5A 号、5B 号以及金水区经三路北段 63 号（明鸿新城）26 号楼 1 层 C 座和 3 层 A 座。

(1)金水花园西区 15 号楼

金水花园西区 15 号楼主体为 7 层，建成于 1999 年，混合结构，为板式楼房，成套住宅设计，共 4 个单元，各单元 1 梯 2 户，东西对开。其中，7A 号、5A 号分别为 15 号楼第 7 层和第 5 层的东户，建筑面积均为 106.46 平方米，户型设计为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫、南北朝向、客厅和两卧朝南、1 卧朝北；5B 号为 15 号楼第 5 层西户，户型设计为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫、南北朝向、客厅和 1 卧朝南、1 卧朝北。上述房产室内均进行了简单装修，客厅地砖地面、卧室木地板铺装，墙面抹灰，水、电、暖、气等配套设施齐全，物业管理较完善。目前，上述房产均作为企业员工住宿使用。

(2)明鸿新城 26 号楼

该楼房主体为 7 层，建成于 1997 年，混合结构，为井字形楼房，成套住宅设计，每层 8 户，2 部步梯。其中，该楼 1 层 C 座（户）建筑面积为 99.64 平方米，户型设计为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫、客厅和 1 卧朝东、1 卧朝北；该楼 3 层 A 座（户）建筑面积为 136.52 平方米，户型设计为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫、客厅和 3 卧均朝西。上述 2 处房产室内均进行了简单装修，客厅卧室均为地砖地面，墙面抹灰，水、电、暖、气等配套设施齐全（小区内暖气停用多年），普通物业管理。目前，上述房产由企业存放物品使用或作为员工宿舍使用。

2.北京市房产

中原证券申报的位于北京市的 3 处办公房产位于北京市西城区广安门外大街 168 号朗琴国际大厦 A 座，分别为 1-907、1-908 和 1-909，建筑面积分别为 574.56、241.72 和 242.35 平方米。其中，1-908、1-909 均位于朗琴国际大厦 A 座的第 8 层；1-907 共两层，其中局部原为跃层复式（产权持有单位在购买后已对其进行了分层改造），位于朗琴国际大厦 A 座的第 8、9 层，均由中原证券自用。

朗琴国际大厦由 A 座、B 座和 C 座组成，于 2008 年建成，钢混

结构，大厦四面临街，北临广安门外大街，东临（A 座主面）手帕口南街，西临（C 座主面）红居街，南临红居东街。其中，A 座主体共 22 层，整体外观呈玻璃幕墙设计，与 B 座和 C 座自东向西沿广安门外大街依次排列，建筑设计较为高档，具备现代化的都市办公氛围。

根据评估人员现场勘查，大厦 A 座内配有电梯（客梯 6 个、货梯 2 个）、中央空调、楼宇闭路监控、安全警报、综合布线、水电、地上和地下停车场等设施齐全；大厦 A 座外墙面为玻璃幕墙，内墙面刷乳胶漆涂料，局部壁布护墙、吸音板饰面；矿棉板或石膏板吊顶；缸砖地面和复合木地板铺设；外门为钢化玻璃大门，内门安装木质门，窗户为断桥铝合金；目前，委估房产由北京平安恒润物业管理有限公司负责物业的日常管理与维护。

3.广东省河源市房产

中原证券申报的位于广东省河源市的房产共 3 处，分别为位于河源市新区文明路富景花园 55 号和 57 号的两处别墅以及位于红星路 2 号商住楼 1-5 卡门店。其中，富景花园 55 号和 57 号别墅建筑面积均为 244.79 平方米，主体 2 层，局部 3 层，钢混结构，均为独栋别墅，户型设计为 3 厅 4 卧 1 厨 3 卫 2 阳台、南北朝向，室内均进行了装修，室内地面为地板砖或木地板铺装，墙面抹灰，水、电安装，无天然气设施，无专业物业管理。红星路 2 号商住楼 1-5 卡门店建筑面积为 782.30 平方米。所在主体 2 号商住楼共 6 层，钢混结构，1-5 卡门店位于其第 1-2 层，紧邻红星西路，水电设施齐全。目前，上述 3 处房产均由中原证券出租给河源市源城区文豪五金电器经营部使用，租赁面积为 1,271.88 平方米，租赁期限共 10 年，自 2012 年 12 月 01 日起至 2022 年 11 月 30 日止。

4.资产的权属状况

至评估基准日，产权持有单位提供了评估范围内所有房产的房屋所有权证，证载权利人名称均为中原证券股份有限公司。根据产权持有单位提供的有关说明，委估所有房产所占宗地的国有土地使用证虽未单独办理产权分割，但均不影响委估房产的处置，产权均归中原证券股份有限公司所有。

经评估人员调查，委估房产均未对外抵押，除位于广东省河源市 3 处房产（文明路富景花园小区内 2 处房产和红星路 2 号商住楼 1-5 卡门店）已对外整体出租外，其他 8 处房产均为产权持有单位自用。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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 2018 年 8 月 31 日。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。委托人为此次资产处置事宜拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要、会计期末因素以及需完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

中原证券股份有限公司《关于处置公司部分房产的请示》（2018 年 8 月 30 日）。

(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 日中华人民共和国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. 《中华人民共和国公司法》（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修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

4. 《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);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 08 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修正);
6. 《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通过);
7. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
8. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);
9. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 588 号修订);
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
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》(国资委产权[2009]941 号);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
17. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 691 号);
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36

号);

19.《关于调整增值税税率的通知》(财政部、税务总局财税[2018]32号);

20.其他有关法律法规。

(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[2017]31号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);

7.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

1.房屋所有权证;

2.房产购买合同;

3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.评估基准日银行存贷款基准利率;

2.企业提供的房屋租赁合同、房屋买卖合同;

3.房地产市场价格信息;

4.Wind 资讯;

5.国家统计局等权威网站的公开信息;

6.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

7.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 2.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》，结合本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，本次评估选用了市场法和收益法对评估范围内的各资产进行评估，未采用成本法，评估方法选择理由如下：

市场法是指将委估资产与市场上交易过的具有可比性的资产进行比较，以参考资产的交易价格为基础，加以调整修正后确定委估资产价值的评估方法。由于本次评估范围内的所有房产的所在区域均为城市成熟配套区域，在其周边区域内可以选择到相类似的近期市场交易案例，并通过交易案例修正可以得到委估房产的房地合一价值，因此本次评估选用了市场法。

收益法是指将委估资产的预期未来收益依一定折现率折成现值以确定其价值的评估方法。由于本次评估范围内的所有房产的所在区域均为城市成熟配套区域，均易于对外出租使用，是具有经济收益或潜在经济收益的房地产，且委估房产所在区域内类似房产的市场租金价格易于收集，通过类似房产的租金进行市场比较计算得到委估房产的未来年度预期收益，进而通过收益还原得到委估房产的房地合一价值，因此本次评估选用了收益法。

成本法是指对委估资产测算其在评估基准日的重置成本和成新率，用重置成本乘以成新率得到评估对象价值的方法。在房地产评估中，成本法即为采用房地分估的方式，分别对地上房屋建筑物和其所占宗地进行单独评估，然后将其汇总得到委估房产的评估值。成本法主要适用于市场不发达，成交案例较少且没有潜在收益的房地产评估。因本次评估范围内的所有房产的所在区域均为城市成熟配套区域，商品房租售市场较发达。因此，本次不适宜采用成本法对委估房产进行评估。

本次所采用的评估方法具体介绍如下：

(一)市场法

市场法是指将委估资产与市场上交易过的具有可比性的资产进行比较，以参考资产的交易价格为基础，加以调整修正后确定委估资产价值的评估方法。运用市场法估价按下列步骤进行：

- 1.搜集交易实例；
- 2.选取可比实例；
- 3.建立价格可比基础；
- 4.进行交易情况修正；
- 5.进行交易日期修正；
- 6.进行区位状况修正；
- 7.进行实物状况修正；
- 8.进行权益状况修正；
- 9.求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

委估房地产价格 = 可比实例价格 × (委估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数) × (委估对象交易日期房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数) × (委估对象区位状况条件指数/比较案例区位状况条件指数) × (委估对象实物状况条件指数/比较案例实物状况条件指数) × (委估对象权益状况条件指数/比较案例权益状况条件指数)

(二)收益法

收益法是指将委估资产的预期未来收益依一定折现率折成现值以确定其价值的评估方法。收益法以预期原理为基础，预测评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的还原利率将其折算到评估基准日时点后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值。此次评估对委估房产周边同类型的房产用于租赁经营的正常租金水平进行了调查了解，并采用市场比较法求取委估房产在评估基准日后第一年的客观租金，然后利用该租金计算委估房产的第一年房地产净收益，采用收益法有限年期内年均增长模型计算其折现值，得到委估房产的收益法房

地合一价值。具体计算公式如下：

$$V = \frac{a}{r - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

其中：

V：房地合一评估值；

a：房地产评估基准日后第一年的净收益；

r：房地产报酬率；

g：房地产每年净收益的增长率；

n：截止评估基准日房地产未来可获收益年限。

上述公式中，房地产评估基准日后第一年的净收益的计算公式为：

房地产净收益=房地产年总收益-年总费用

房地产年总收益=房地产潜在毛租金收入-空置和收租损失

1.房地产潜在毛租金收入

本次对委托评估房产采用市场法计算其租金水平。

根据市场法的原理，市场法也称市场比较法，是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格。这种价格可以是房产的售价，也可以是其租金、资本化率和重置价格等。

租金价值评估中的市场法，是指在近期房地产租赁市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产租赁案例，根据评估对象和可比案例的状况，对区位状况、实物状况、权益状况、租赁日期和租赁情况等影响房地产租赁价格的因素进行分析比较和修正，评估出评估对象的市场租赁价格。计算公式为：

可比实例修正后租金价格=可比租赁案例价格×租赁情况修正系数×租赁日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2.房地产年总费用

房地产年总费用即为出租方为其对外出租房地产所需支付的年运营费用，该费用一般包括房屋维修费、管理费、房产税、增值税、城市维护建设税和教育费附加及保险费等。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2018 年 9 月 11 日至 2018 年 10 月 15 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)接受委托

2018 年 9 月 11 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司对产权持有单位相关人员进行培训，对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目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。

(三)现场调查

评估人员于 2018 年 9 月 13 日至 2018 年 9 月 19 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位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“资产评估明细表”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地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、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单位填报的资产评估明细表

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，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”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，对各项房产进行了现场勘查，了解房屋的实物状况和周边区域现状。在现场，评估人员重点查看房屋的坐落地点、结构形式、建筑面积、外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录；并对委估房产周边区域的房地产市场交易、租赁等情况进行了详细的调查和了解。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房产的房屋所有权证、购房合同等产权证明文件资料进行了查验和核实；对于权属资料不完善的房产，提请企业出具有关产权情况的说明。

(四)资料收集

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的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对评估范围内资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
4. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；
5. 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；
6. 假设评估范围内资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；
7. 本次评估以产权持有单位拥有评估对象的合法产权为假设前提；
8. 委估部分房产已由产权持有单位对外出租给第三方使用。因此，结合本次评估目的和产权持有单位的资产处置方案，对于该带附

带租约的房产，本次评估假设：在本资产评估报告出具后、本次经济行为实现前，产权持有人能顺利办理委估房产的租约解除手续；

9.评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提；

10.假设委托人提供的资料及信息真实、合法、有效。

本资产评估报告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，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

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

本报告选用各资产的市场法评估结果作为最终的评估结论。截止评估基准日，委托评估资产的账面价值合计为 2,143.05 万元，评估价值合计为 6,835.16 万元，增值额为 4,692.11 万元，增值率为 218.94%，具体详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)至评估基准日，产权持有单位提供了评估范围内所有房产的房屋所有权证，证载权利人名称均为中原证券股份有限公司。根据产权持有单位提供的有关说明，委估所有房产所占宗地的国有土地使用证虽未单独办理产权分割，但均不影响委估房产的处置，产权均归中原证券股份有限公司所有。

(二)经评估人员调查，委估房产均未对外抵押，除位于广东省河源市 3 处房产（文明路富景花园小区内 2 处房产和红星路 2 号商住楼 1-5 卡门店）已对外整体出租外，其他 9 处房产均为产权持有单位自用。

根据产权持有单位提供的房产租赁合同，河源市 3 处房产的承租人为河源市源城区文豪五金电器经营部，租赁面积为 1,271.88 平方米，租赁期限共 10 年，自 2012 年 12 月 01 日起至 2022 年 11 月 30 日止。

针对上述情况，产权持有单位对此进行了说明，产权持有单位对外处置该类房产时，将在处置前解除该租约限制。因此，本次对河源市 3 处附带租约限制的房产进行评估时，均未考虑房产的租约限制对评估结论的影响。

(三)根据本次评估目的及税法相关规定，本报告评估结论均包含相应的增值税，本次评估未考虑资产在交易环节可能发生的除增值税外的其他相关税费对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二)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；

(三)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；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产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的除外；

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用，如需备案，还需经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 10 月 15 日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：屈伟



资产评估师：蔡珩



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一八年十月十五日