

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市特发信息股份有限公司
拟转让为目的所涉及其持有
投资性房地产市场价格
资产评估报告

中林评字【2021】401号

(共1册, 第1册)



北京中林资产评估有限公司
BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇二一年十月二十二日

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： 1111050001202100297

资产评估报告名称： 深圳市特发信息股份有限公司拟转让为目的所涉
及其持有投资性房地产市场价格价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中林评字【2021】401号

资产评估机构名称： 北京中林资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 朱鹏明(资产评估师)、廖志亮(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 |
| 评估报告摘要..... | 2 |
| 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况..... | 4 |
| 二、评估目的..... | 6 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 6 |
| 四、价值类型及其定义..... | 7 |
| 五、评估基准日..... | 7 |
| 六、评估依据..... | 7 |
| 七、评估方法..... | 9 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况..... | 11 |
| 九、评估假设..... | 12 |
| 十、评估结论..... | 13 |
| 十一、特别事项说明..... | 14 |
| 十二、评估报告的使用限制说明..... | 16 |
| 十三、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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、提醒资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

评估报告摘要

中林评字【2021】401号

北京中林资产评估有限公司接受深圳市特发信息股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、坚持独立、客观、公正的原则，对深圳市特发信息股份有限公司拟转让为目的所涉及其持有的投资性房地产市场价值，履行适当的资产评估程序，对其在2021年9月30日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：深圳市特发信息股份有限公司拟转让为目的，需要对该经济行为所涉及深圳市特发信息股份有限公司持有的投资性房地产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：深圳市特发信息股份有限公司所持有的位于深圳市的3项房地产物业。

三、评估范围：深圳市特发信息股份有限公司所持有的投资性房地产，主要为位于深圳市罗湖区的华通大厦一套综合楼办公物业及深圳市南山区的翠岭居小区的两套住宅商品房。截至评估基准日，委估物业翠岭居B栋204账面原值137,517.63元，账面净值77,637.48元。翠岭居B栋608账面原值178,536.56元，账面净值为100,795.16元。华通大厦第二十层账面原值3,469,000元，账面净值856,274.21元。详见资产评估明细表。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021年9月30日。

六、评估方法：收益法、市场法。

七、评估结论

深圳市特发信息股份有限公司委托评估的投资性房地产在评估基准日2021年9月30日的评估价值为**29,917,800.00元**（大写人民币：**贰仟玖佰玖拾壹万柒仟捌佰元整**）。以上房地产价格包含房产应分摊的土地使用权价值。评估结论详细情况详见《投资性房地产评估明细表》。

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。

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，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2021年9月30日起，至2022年9月29日止。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。

深圳市特发信息股份有限公司拟转让为目的所涉及的 投资性房地产市场价值 资产评估报告

中林评字【2021】401号

深圳市特发信息股份有限公司：

北京中林资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法、市场法，对贵公司拟转让为目的所涉及的深圳市特发信息股份有限公司持有的位于深圳市的3项房地产项目进行评估，履行了适当的评估程序，对其在2021年9月30日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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人即产权持有人概况

本次评估委托人及产权持有人均为深圳市特发信息股份有限公司，其基本信息如下：

1. 基本信息

名称：深圳市特发信息股份有限公司

住所：深圳市南山区高新区中区科丰路2号特发信息港大厦B栋18楼

法定代表人：高天亮

注册资本：62699.4746万人民币

类型：股份有限公司(上市)

股票代码：000070.SZ

统一社会信用代码/注册号：914403007152216326

成立日期：1999年07月29日

经营范围：一般经营项目是：光纤、光缆、光纤预制棒、电子元器件、通讯设

备、光器件、配线产品、宽带多媒体设备、光网络单元、高低压配电产品、开关电源、智能监控产品、在线监控系统、光纤传感系统及设备、智能终端产品的生产、销售;消防电子产品、安防产品及系统的设计、生产及销售;电器设备、仪器仪表、机械设备、通信终端产品的设计、生产及销售;数据中心系列产品的研发、销售、安装和维护;智能弱电及数据中心工程的技术咨询、设计、施工及维护;综合布线产品、电力电缆、电力通信光缆、金具及附件、导线、铝包钢绞线、光纤复合电缆的生产(生产项目另办执照);通信设备系统工程(含物联网智能管理系统)的设计、安装、维护、调试,咨询,计算机软硬件技术及软件工程的开发、销售、服务;信息科技领域光电器件技术和产品的研制、生产、销售及技术服务;计算机网络系统集成、通讯信息服务(不含限制项目);节能技术服务(不含限制项目);输变电、配电、通信工程总承包;设备租赁;国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);在网上从事商贸活动(不含限制项目);电子产品技术开发与销售;经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);自动化设备应用技术的开发;自有物业租赁经营。(以上生产项目另办执照),许可经营项目是:机动车辆停放服务。

2. 公告披露股东（前五大）

| 序号 | 股东名称 | 股份类型 | 持股数 | 持股比例 (%) |
|----|-------------|---------------|-----------|----------|
| 1 | 深圳市特发集团有限公司 | 流通 A 股 | 294818846 | 35.6800 |
| 2 | 五矿企荣有限公司 | 流通 A 股 | 20112000 | 2.4300 |
| 3 | 陈传荣 | 受限流通股, 流通 A 股 | 12574908 | 1.5200 |
| 4 | 汉国三和有限公司 | 流通 A 股 | 9903504 | 1.2000 |
| 5 | 戴荣 | 受限流通股, 流通 A 股 | 7747280 | 0.9400 |

3. 资产概况

列入评估范围的房屋建筑物包含位于深圳市罗湖区华通大厦第二十层物业, 房地产证载用途为综合楼, 土地用途为居住用地, 实际用途为办公场所。位于深圳市南山区翠岭居小区的两处商品房 B 栋 204 房及 B 栋 608 房, 房屋建筑物均已取得房地产权证。具体情况如下表:

| 序号 | 房产权证编号 | 房产证户名 | 房地产位置 | 是否已抵押 | 是否已出租 | 房屋名称 | 房屋原始建成日期 | 建筑面积m ² |
|----|------------------|---------------|-----------------|-------|-------|-----------|-----------|--------------------|
| 1 | 深房地字第2000132992号 | 深圳市特发信息股份有限公司 | 深圳市罗湖区笋岗东路2127号 | 否 | 是 | 华通大厦第二十层 | 1993-3-1 | 693.83 |
| 2 | 深房地字第4000349755号 | 深圳市特发信息股份有限公司 | 深圳市南山区科技园科丰路4号 | 否 | 是 | 翠岭居B栋204房 | 1997-1-22 | 71.86 |
| 3 | 深房地字第4000349789号 | 深圳市特发信息股份有限公司 | 深圳市南山区科技园科丰路4号 | 否 | 是 | 翠岭居B栋608房 | 1997-1-22 | 89.21 |

其中华通大厦第二十层物业出租给深圳市平驿贸易有限公司，具体用途为私人会所，物业内部为精装修，大楼内配有电梯。翠岭居B栋204房及B栋608房分别出租给刘军亮和深圳市特发服务股份有限公司信息港分公司，具体用途为员工宿舍，物业内部为普通装修，住宅楼为步梯房。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托人及深圳联合产权交易所，除委托人及深圳联合产权交易所外，本评估报告无其他报告使用者。

（三）委托人和产权持有人的关系

委托人即产权持有人。

二、评估目的

深圳市特发信息股份有限公司拟转让为目的，需要对该经济行为所涉及的深圳市特发信息股份有限公司持有的投资性房地产市场价值进行评估，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

本项目的评估对象为深圳市特发信息股份有限公司所持有的位于深圳市的3项房地产物业，持有份额为100%。

（二）评估范围

评估范围为深圳市特发信息股份有限公司所持有的投资性房地产，主要为位于深圳市罗湖区的一套综合楼办公物业（华通大厦二十层）及深圳市南山区的翠

岭居小区的两套住宅商品房（B 栋 204 房及 B 栋 608 房）。截至评估基准日，委估物业翠岭居 B 栋 204 账面原值 137,517.63 元，账面净值 77,637.48 元。翠岭居 B 栋 608 账面原值是 178,536.56 元，账面净值为 100,795.16 元。华通大厦第二十二层账面原值 3,469,000 元，账面净值 856,274.21 元。

本次评估范围详见附件《投资性房地产评估明细表》。委托申报的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，不重不漏。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

评估基准日选取理由：评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；评估基准日尽可能为评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象对相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

综上，委托人最终确定评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会第十次会议通过第三次修正）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订，2020年1月1日实施）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订，2020年1月1日实施）；
6. 《企业会计准则第3号-投资性房地产》（财会[2006]3号）；
7. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
8. 《中华人民共和国民法典》；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令 第12号公布）；
11. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令 第91号）；
12. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]102号）
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令 2016第32号）
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2002第14号）
15. 《中华人民共和国房产税暂行条例》
16. 《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）
17. 《征收教育费附加的暂行规定》的决定（2005-08-20 国务院）
18. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
20. 其他与资产评估有关的法律、法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—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. 《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）；
12. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（三）经济行为文件

深圳特发信息股份有限公司经营班子会议纪要(深信息[2021]20号)；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 房地产证；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 房屋中介公司官方网站（如：<https://www.qfang.com/index.html>）；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—不动产》和相关评估准则规定的方法包括市场法、收益法、成本法三种基本评估方法及假设开发法等衍生方法。

1、成本法

成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值来确

定被评估资产价值的方法。

2、市场法

市场法是将评估对象房地产与在近期已经发生交易的类似评估对象房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似评估对象房地产的交易价格，通过交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等因素修正得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

3、收益法

收益法是运用适当的房地产资本化率，将未来各年期的预期房地产正常纯收益折算到评估基准日的现值，来确定评估对象价格的一种方法。

4、假设开发法

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的续建成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算在建工程价格的方法。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

市场法：纳入评估范围的三项房地产物业均位于深圳市，物业周边类似成交案例较多，故适合采用市场法求取其市场价值。

收益法：纳入评估范围的三项房地产物业位于深圳市，均可出租。评估对象于评估基准日已出租，且同类型物业出租案例较多，租金较为公开透明，客观租金易于获得，故委估物业采用收益法进行评估；

成本法：本次评估的物业属于市场商品房，虽房产部分可采用成本法评估，但评估对象可进入市场销售，且深圳房地产价格并不取决于成本，因此不适宜采用成本法估价；

假设开发法：评估对象为现楼，且不具备再开发条件。故不宜选取假设开发法来求取。

因此为使评估结果具有合理性、准确性、客观性，我们对评估对象分别采用市场法和收益法两种方法来求取其价值。

（三）具体评估方法介绍

1、市场法

“市场法”是将评估对象房地产与在近期已经发生交易的类似评估对象房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似评估对象房地产的交易价格，通过交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等因素修正得出评估对象房地产价格的一种评估方法。其计算公式为：

评估对象房地产价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

2、收益法

收益法是预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

$$V=A/R\times[1-1/(1+R)^n]$$

式中：V——委估物业的价值；

A——委估物业的年纯收益；

R——委估物业的资本化率；

n——委估物业未来可收益的年限。

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京中林资产评估有限公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产、负债等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

（一）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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设：

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评估。

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。

（二）特殊假设：

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

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. 本次评估假设委托人提供的基础资料真实、准确、完整；

4. 评估对象属于深圳市特发信息股份有限公司，分别办理了房产证，无抵押、担保等情况，本次评估假设评估对象可以正常交易。

5. 评估对象土地使用年限与建筑耐用年限不一致，本次评估假设到期后土地不再续期或建筑经济寿命到期后不再更新改造或重建。

6. 本次评估假设所有现金流入流出发生在年中。

7. 公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

8. 评估中未考虑目前及将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；

9. 评估范围仅以委托人提供的《资产评估申报表》为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产。

10. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

经市场法及收益法评估深圳市特发信息股份有限公司委估的投资性房地产于评估基准日评估结果如下：

| 序号 | 房屋名称 | 账面原值 | 账面净值 | 市场法评估单价 (元/m ²) | 收益法评估单价 (元/m ²) | 市场法评估价值 (元, 取整至百位) | 增值额(元) |
|-----|----------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------|
| 1 | 华通大厦第二十层 | 3,469,000.00 | 856,274.21 | 20,300.00 | 8,200.00 | 14,084,700.00 | 13,228,425.79 |
| 2 | 翠岭居B栋204 | 137,517.63 | 77,637.48 | 98,300.00 | 36,400.00 | 7,063,800.00 | 6,986,162.52 |
| 3 | 翠岭居B栋608 | 178,536.56 | 100,795.16 | 98,300.00 | 36,700.00 | 8,769,300.00 | 8,668,504.84 |
| 合计: | | 3,785,054.19 | 1,034,706.85 | | | 29,917,800.00 | 28,883,093.15 |

本次评估评估人员分别采用收益法及市场法对委估物业进行评估,深圳市物业租售比较高,投资回报率较低。通过收益法测算取得的评估结果远低于基准日市场物业实际成交价格,故本次评估三项投资性房地产均采用市场法的评估结果作为最终评估结果。

深圳市特发信息股份有限公司委托评估的三项投资性房地产在评估基准日2021年9月30日的账面净值为1,034,706.85元,评估价值为29,917,800.00元(取整至百位)。评估增值28,883,093.15元,增值率为2791%。

增值原因:深圳市特发信息股份有限公司购入三项不动产时间较早,根据不动产证记载华通大厦取得时间为2003年3月,翠岭居两套商品房取得时间均为2008年2月份,随着深圳市经济快速发展,深圳商品房的价格大幅增长。故评估增值。

以上房地产价格包含房产应分摊的土地使用权价值,评估结论详细情况详见《投资性房地产评估明细表》。

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) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营,以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见,而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的市场价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担

的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估对象已经办理房产证，本次评估建筑面积以房产证证载面积为准。

（四）评估师未对各种建、构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，评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（五）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对委托人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对委托人提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（六）本次评估的房地产价值包括其分摊的国有土地使用权价值，评估价值包含5%二手房交易增值税。

（七）纳入评估范围的投资性房产华通大厦二十层物业，证载用途为综合楼，土地用途为居住用地，经查档及委托人确认。该物业实际用途为办公写字楼。本次评估华通大厦二十层该项物业按实际办公用途进行评估。

（八）纳入评估范围内的三项物业于评估基准日均已出租，且租约尚未到期。本次评估是以拟转让为目的。评估人员核查租赁双方签定的房屋租赁合同，其中未规定出租房违约情况的赔偿条例，故本次评估评估人员未考虑产权持有人特发信息公司或因违约而导致赔付对评估值的影响，敬请注意。

（九）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人提供的有关资料。

因此，评估工作是以委托人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十)报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效,它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十一) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查,未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

- 1、当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(十二)本报告含有若干附件,附件构成本报告重要组成部分,与报告正文具有同等法律效力。

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。委托人或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专业人员不承担责任。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。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;

(四) 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;

(五) 根据《企业国有资产评估项目备案工作指引》第五条要求,企业收到评估机构出具的评估报告后,应当在评估基准日起9个月内将备案申请材料逐级

报送备案管理单位。如本项目需进行备案，本评估报告应备案完成后方可使用。

（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 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 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、评估报告日

评估报告日为 2021 年 10 月 22 日。评估报告日通常为评估结论形成的日期。

(本页为签字盖章页, 本页无正文)

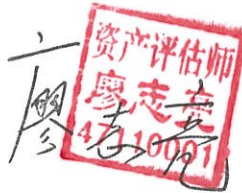
资产评估机构: 北京中林资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二一年十月二十二日

评估报告附件

- 一、 资产评估结果明细表
- 二、 资产评估委托合同
- 三、 经济行为文件
- 四、 委托人即产权持有人法人营业执照副本
- 五、 产权证明文件
- 六、 委托人即产权持有人承诺函
- 七、 资产评估师承诺函
- 八、 评估公司备案公告（复印件）
- 九、 评估机构法人营业执照副本
- 十、 签字评估师资格证书