

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大唐高鸿信息技术有限公司
拟转让烟台高鸿数码广场房地产的项目

资产评估报告

中资评报字[2022]007号

中资资产评估有限公司

二〇二二年一月十五日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估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.....	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告的使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	17

资产评估报告附件..... 19

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人暨被评估单位营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、资产评估机构营业执照副本
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同

资产评估报告声明

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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成为本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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已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；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

大唐高鸿信息技术有限公司

拟转让烟台高鸿数码广场房地产的项目

资产评估报告摘要

中资评报字(2022)007号

中资资产评估有限公司接受大唐高鸿信息技术有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对大唐高鸿信息技术有限公司拟转让烟台高鸿数码广场房产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:依据 2022 年 1 月 7 日高鸿总会(2022)2 号会议纪要,为此,需对大唐高鸿信息技术有限公司拟转让烟台高鸿数码广场房产进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象:大唐高鸿信息技术有限公司拟转让烟台高鸿数码广场房产。

评估范围:大唐高鸿信息技术有限公司拟转让烟台高鸿数码广场房产。

价值类型:市场价值

评估基准日:2021 年 12 月 31 日

评估方法:市场法

评估结论:本次委估房产于评估基准日的账面值为 10,750.64 万元,评估值为 11,099.61 万元,增值额 348.97 万元,增值率 3.25%。评估结果见下表:

资产类型	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-房屋建筑物	10,750.64	11,099.61	348.97	3.25
资产总计	10,750.64	11,099.61	348.97	3.25

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

本次评估结果为不包含增值税价值。

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人,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。

本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并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。

重要提示

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

大唐高鸿信息技术有限公司
拟转让烟台高鸿数码广场房地产的项目
资产评估报告正文
中资评报字(2022)007号

大唐高鸿信息技术有限公司：

中资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，采用市场法评估方法，按照必要的评估程序，对大唐高鸿信息技术有限公司拟转让房产在 2021 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、被评估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

本次评估委托人和被评估单位为大唐高鸿信息技术有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人暨被评估单位概况

公司名称：大唐高鸿信息技术有限公司

注册地址：北京市海淀区学院路 40 号 3 区 3 幢 2 层 201、202 房间

注册资本：30000 万人民币

法定代表人：王小冉

统一社会信用代码：91110108685103052E

成立日期：1997 年 12 月 25 日

营业期限：2009 年 02 月 23 日至 2029 年 02 月 22 日

类型：其他有限责任公司

经营范围：技术开发、技术服务、技术转让；计算机系统集成；生产加工计算机软硬件；销售自行开发的产品、计算机、软件及辅助设备、通讯设备、机械设备、文化用品、家用电器、工艺品、箱包、针纺织品、服装、鞋帽、首饰、花卉、汽车零配件、五金交电、体育用品、建筑材料、医疗器械 I 类、仪器

仪表、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、日用品；计算机维修；仪器仪表维修；办公设备维修；出租办公用房；物业管理；机动车公共停车场服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；固定网国内数据传送业务（北京、上海）；互联网数据中心业务（机房所在地为北京、上海）；内容分发网络业务（北京、上海），国内互联网虚拟专用网业务（北京、上海）；互联网接入服务业务（北京、上海）（增值电信业务经营许可证有效期至 2025 年 07 月 31 日）；经营电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人与被评估单位之间的关系

委托人暨被评估单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，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。

二、评估目的

依据 2022 年 1 月 7 日高鸿总会（2022）2 号会议纪要，为此，需对大唐高鸿信息技术有限公司拟转让烟台高鸿数码广场房产进行评估，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）评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为截止评估基准日大唐高鸿信息技术有限公司拥有的烟台高鸿数码广场房产。

资产类型	账面价值(万元)
固定资产-房屋建筑物	10,750.64
资产总计	10,750.64

(二) 委估资产情况

高鸿数码广场位于山东省烟台开发区核心地段长江路 33 号，建于 2006 年，共 16 层。钢混结构，采用钢筋混凝土基础，钢筋混凝土矩形梁、板、矩形柱，形成整个房屋的框架骨架。房屋外墙瓷砖贴面和玻璃墙幕，地板贴瓷砖，内墙抹灰，天花板石膏吊顶，塑钢玻璃窗，有电梯，水电消防设施齐全。

委估房屋购置时间为 2011 年 2 月，位于 1-2 层商业和 4 层写字楼，总计 37 套，建筑面积 10,252.83 平方米，简单装修，均办理了房屋所有权证和土地使用权证，房屋所有权人和土地使用权人为大唐高鸿信息技术有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地。具体房屋情况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	楼层	实际用途	使用情况	建筑面积 (m ²)
1	烟房权证开字第 K001403 号	房屋 A-401	4	培训机构	出租	175.64
2	烟房权证开字第 K001463 号	房屋 1855.1856.1857	1	商铺	出租	448.51
3	烟房权证开字第 K001399 号	房屋 1860.1806.1807	1	商铺	出租	212.79
4	烟房权证开字第 K001466 号	房屋 1808.1809.1810	1	商铺	出租	150.61
5	烟房权证开字第 K001462 号	房屋 1811.1812.1813	1	商铺	出租	191
6	烟房权证开字第 K001400 号	房屋 1815.1816.1817	1	商铺	出租	193.62
7	烟房权证开字第 K001401 号	房屋 1859.1818.1919	1	商铺	出租	1266.23
8	烟房权证开字第 K001408 号	房屋 1820.1822.1823	1	商铺	出租	144.01
9	烟房权证开字第 K001467 号	房屋 1075	1	商铺	出租	145.78
10	烟房权证开字第 K001464 号	房屋 1821.1825.1858	1	商铺	出租	302.14
11	烟房权证开字第 K001472 号	房屋 1801.1802.1803	1	商铺	出租	242.02
12	烟房权证开字第 K001398 号	房屋 1805.1850.1833	1	商铺	出租	153.25
13	烟房权证开字第 K001471 号	房屋 1835.1839.1852	1	商铺	出租	267.85
14	烟房权证开字第 K001397 号	房屋 1865.1828.1829	1	商铺	出租	248.53
15	烟房权证开字第 K001470 号	房屋 1830.1831.1832	1	商铺	出租	178.82
16	烟房权证开字第 K001469 号	房屋 1826.1827.1861	1	商铺	出租	260.27
17	烟房权证开字第 K001402 号	房屋 1862.1863.1853	1	商铺	出租	582.29
18	烟房权证开字第 K001411 号	房屋 2863.2865.2855	2	商铺	出租	194.4
19	烟房权证开字第 K001461 号	房屋 2856.2857.2858	2	商铺	出租	258.41
20	烟房权证开字第 K001410 号	房屋 2859.2850.2851	2	商铺	出租	210.43
21	烟房权证开字第 K001460 号	房屋 2852.2853.2877	2	商铺	出租	347.91
22	烟房权证开字第 K001449 号	房屋 2837.2838.2839	2	商铺	出租	186.81
23	烟房权证开字第 K001409 号	房屋 2857.2876	2	商铺	出租	289.61
24	烟房权证开字第 K001450 号	房屋 2809.2810.2811	2	商铺	出租	266.46
25	烟房权证开字第 K001412 号	房屋 2806.2807.2808	2	商铺	出租	196.12

序号	权证编号	建筑物名称	楼层	实际用途	使用情况	建筑面积 (m ²)
26	烟房权证开字第 K001432 号	房屋 2868.2801.2802	2	商铺	出租	327.49
27	烟房权证开字第 K001452 号	房屋 2803.2866.2867	2	商铺	出租	397.36
28	烟房权证开字第 K001451 号	房屋 2860.2861.2862	2	商铺	出租	180.56
29	烟房权证开字第 K001455 号	房屋 2826.2871.2872	2	商铺	出租	383.97
30	烟房权证开字第 K001454 号	房屋 2818.2819.2820	2	商铺	出租	228.65
31	烟房权证开字第 K001434 号	房屋 2821.2822.2813	2	商铺	出租	273.64
32	烟房权证开字第 K001453 号	房屋 2816.2817.2870	2	商铺	出租	251.58
33	烟房权证开字第 K001468 号	房屋 2832.2833.2835	2	商铺	出租	176.5
34	烟房权证开字第 K001396 号	房屋 2836.2873.2827	2	商铺	出租	261.91
35	烟房权证开字第 K001465 号	房屋 2828.2829.2830	2	商铺	出租	185.82
36	烟房权证开字第 K001433 号	房屋 2831.2823.2825	2	商铺	出租	268.44
37	烟房权证开字第 K001413 号	房屋 2812.2869.2805	2	商铺	出租	203.4
合 计						10,252.83

评估基准日评估范围内的房产为使用状态，对外出租使用。公司配有专门部门及人员负责房产的管理工作，房产的维护保养、修理制度基本落实，房产维护良好，资产可以满足正常使用的需要。评估基准日待估房产不存在抵押等其他权利情况，本次评估范围包括房产所分摊的土地使用权。

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。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人根据本次评估目的确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一) 行为依据

1、2022 年 1 月 7 日高鸿总会（2022）2 号会议纪要。

(二) 法规依据

- 1、《《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；
- 2、《《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第 5 号；
- 3、《《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令；
- 4、《《国有资产评估管理办法实施细则》国资办发[1992]36 号；
- 5、《《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院第 378 号令（2019 年修订）；
- 6、《《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；

- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第 12 号；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 9、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）；
- 10、《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；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)；
- 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号)；
- 13、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 14、国家税务总局发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》国家税务总局公告 2016 年第 14 号；
- 15、《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；
- 16、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年国家主席令第 32 号)；
- 17、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修订)；
- 18、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2011 年 1 月 8 日修订)；
- 19、《中华人民共和国民法典》自 2021 年 1 月 1 日起施行；
- 20、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 656 号)；
- 21、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；
- 22、财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。
- 23、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 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[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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）。

(四) 产权依据

1. 委托人暨被评估单位营业执照；
- 1、房屋所有权证和土地使用权证；
2. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 《房屋完损等级评定标准》建设部；
2. 链家、《安居客》、我爱我家二手房等网站；
3. 评估人员现场勘察房屋记录及询问当地房屋中介资料；
4. 评估机构收集和掌握的其他资料。

(六) 其他依据

1. 本次资产评估委托合同；
2. 被评估单位提供的该经济行为的资产评估申报明细表。
3. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

房屋建筑物的评估方法包括重置成本法、市场法、收益法等。本次评估不宜采用房地分估加和的方法进行评估，故不宜采用重置成本法进行评估。经调查了解，当地租赁市场不活跃，且租金较低，采用收益法测算的结果往往会在较大程度上低于市场价格，收益法结果不能体现待估对象的市场价值，故不宜采用收益法。

因委估房屋与所占用土地使用权相匹配，本次评估采用房地合一价对其进行评估。因本地房地产市场活跃，交易案例易于获取，故本次评估对该房屋采用市场比较法确定其市场价值。

市场法

将待估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较，对这些类似物业的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，称为市场法。

1. 选取可比实例

首先把待估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房产交易实例，包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的交易价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵(统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵和面积单位)。

2. 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例交易价格偏差，将可比实例的交易价格调整为正常价格。

3. 进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房产的价格变动率或指数进行调整。

4. 进行区位状况调整

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区位状况主要包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度等影响房产价格的因素。

5. 进行实物状况调整

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以待估房产的实物状况为基准进行调整，如使用年限、临街宽度、深度、建筑面

积、楼层、朝向、建筑结构、装修标准等、新旧程度等。

6. 确定待估房产的价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为待估对象的评估单价或价格。

待估对象的修正价格公式如下：

待估房产市场价格=可比实例交易价格×(正常交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(基准日价格指数/可比实例交易日价格指数)×(待估对象区位状况条件指数/可比实例区位状况条件指数)×(待估对象实物状况条件指数/可比实例实物状况条件指数)

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2022年1月7日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 前期准备阶段

1. 2022年1月初，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、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划；

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

(二) 现场评估阶段

评估人员于2022年1月7日至2022年1月12日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。按照本次评估确定采用的评估方法，主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍纳入评估范围资产的历史及现状，固定资产技术状态等情况；

2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录

数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

3. 依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4. 评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5. 评估人员对纳入评估范围的资产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核实或出具相关产权说明文件。

6. 根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；

7. 对评估范围内的房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；

8. 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据对评估范围内的房产的初步评估结果进行汇总，形成资产市场法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

1. 在上述工作基础上，起草评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；

2. 按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对评估报告进行修改、校正；

3. 与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3. 持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

(二) 评估特殊性假设

1. 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整.

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

在实施了上述资产评估程序和方法后，大唐高鸿信息技术有限公司拟转让烟台高鸿数码广场房产于评估基准日的评估结果如下：

本次委估资产于评估基准日的账面值为 10,750.64 万元，评估值为 11,099.61 万元，增值额 348.97 万元，增值率 3.25%。增减值原因分析如下：

1. 原值减值原因：一是房产 2006 年建成，整体设计过时老旧，受当地新楼盘的崛起，导致房产价格下降；二是受网络电商的冲击，实体商铺空置率增高，购买力下降，导致房产价格下降。

2. 净值增值原因：一是本次评估采用市场法，采用房地合一评估；二是因为提取折旧后账面值低于评估值。

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 抵押、担保、租赁及其等事项

无。

(四) 评估程序受到限制的情形

1. 本次评估中，评估人员对各种建(构)筑物的隐蔽工程(非肉眼所能观察的部分)的材质、工程量等，主要通过向被评估单位有关人员调查、询问，并查阅相关合同、图纸等资料的方法进行核实。

2. 本次评估中，评估人员未借助任何检测仪器对各种建(构)筑物的隐蔽工程及设备内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，对其成新度状况主要是通过实地勘察和对其使用维护情况进行了解后做出的判断。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(七) 他需要说明的事项

1. 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

2. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限

公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

4. 委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑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评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产处置，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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。

6. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

7. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象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。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

8. 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

9. 本次评估结果为不包含增值税价值。

10. 本次评估结果定义为市场价值，在房产交易环节往往需要交纳一些税费，评估价格也是基于买卖双方各自交纳自己应缴纳的交易税费下的价格。亦未考虑房产交易可能存在的各项税费的转嫁问题。

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、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途；

(二) 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；

(四) 资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并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。

(六) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为 2022 年 1 月 15 日。

谨此报告！

(此页无正文)

法定代表人： 张宏新

资产评估师： 邸雪筠

资产评估师： 芦红义

中资资产评估有限公司

2022年1月15日

资产评估报告附件

一、与评估目的相对应的经济行为文件

二、委托人暨被评估单位营业执照

三、评估对象涉及的主要权属证明资料

四、委托人和其他相关当事人的承诺函

五、签名资产评估师的承诺函

六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

七、资产评估机构营业执照副本

八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

九、资产评估委托合同