

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试涉及其拥有的位于
广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产的可收回金额

资产评估报告书

中联国际评字【2022】第 FKMQC0126 号

中联国际评估咨询有限公司
ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二二年三月二十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020053202200140
合同编号:	中联国际约字【2022】第0071号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联国际评字【2022】第FKMQC0126号
报告名称:	金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试涉及其拥有的位于广东省珠海市香洲区梅界路的5项商业房地产的可收回金额资产评估报告
评估结论:	1,237,910,000.00元
评估机构名称:	中联国际评估咨询有限公司
签名人员:	王顺顺 (资产评估师) 会员编号: 44210143 刘镇华 (资产评估师) 会员编号: 44070017
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年03月23日

目 录

资产评估报告声明.....	1
摘 要	3
一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者.....	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和范围.....	8
四、 价值类型	16
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 评估方法	19
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设	22
十、 评估结论	25
十一、 评估结论有关说明.....	27
十二、 特别事项说明.....	28
十三、 评估报告的使用限制	30
十四、 评估报告日	31
资产评估报告书附件.....	33

资产评估报告声明

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应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对其评估对象可实现价格的保证。

5. 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。

6. 纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7. 资产评估机构及其资产评估专业人员虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

8. 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。

9. 遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人指定的资产价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在资产减值的诸多工作之

一，不是对资产是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行资产减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提减值损失。

10. 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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试涉及其拥有的位于广东省
珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产的可收回金额

资产评估报告

中联国际评字【2022】第 FKMQC0126 号

摘要

重要提示

本摘要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，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对委托人拟实施资产减值测试所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：金发科技股份有限公司。

产权持有人：金发科技股份有限公司。

评估目的：为委托人拟实施资产减值测试，提供待估房地产的可收回金额的价值参考。

评估对象：位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产的可收回金额。

评估范围：位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产，建筑面积合计 65,009.33 平方米。评估范围包括房地产及附属于房地产的且不可分割的装修、供水、供电、消防、通风等设施，不包括附加装饰、动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	宗地面积 m ²	结构	建成 年月	建筑面积 m ²
----	------	-------	----	------------------------	----	----------	------------------------

1	粤(2022)珠海市不动产权第0015714号	珠海奥园广场B1层	珠海市香洲区梅界路186、187、188、229号三期地下超市	62,083.17	钢混	2018年10月	14,890.44
2	粤(2022)珠海市不动产权第0015691号	珠海奥园广场L1层	珠海市香洲区梅界路237号101商铺		钢混	2018年10月	7,392.38
3	粤(2022)珠海市不动产权第0015690号	珠海奥园广场L2层	珠海市香洲区梅界路237号201商铺		钢混	2018年10月	11,986.20
4	粤(2022)珠海市不动产权第0015713号	珠海奥园广场L3层	珠海市香洲区梅界路237号301商铺		钢混	2018年10月	11,052.92
5	粤(2022)珠海市不动产权第0015715号	珠海奥园广场L4、L5层	珠海市香洲区梅界路237号401商铺		钢混	2018年10月	19,687.39
合计							65,009.33

价值类型：可收回金额。

评估基准日：二〇二二年三月四日。

评估方法：现金流量折现法、市场法。

评估结论：委估资产在评估基准日的可收回金额评估值不低于人民币壹拾贰亿叁仟柒佰玖拾壹万元（RMB1,237,910,000.00元），详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	宗地面积 m ²	结构	建成 年月	建筑面积 m ²	账面价值 (元)	评估价值 (元)	增值 率%
1	粤(2022)珠海市不动产权第0015714号	珠海奥园广场B1层	珠海市香洲区梅界路186、187、188、229号三期地下超市	62,083.17	钢混	2018年10月	14,890.44	1,236,629,999.91	1,237,910,000.00	0.10
2	粤(2022)珠海市不动产权第0015691号	珠海奥园广场L1层	珠海市香洲区梅界路237号101商铺		钢混	2018年10月	7,392.38			
3	粤(2022)珠海市不动产权第0015690号	珠海奥园广场L2层	珠海市香洲区梅界路237号201商铺		钢混	2018年10月	11,986.20			
4	粤(2022)珠海市不动产权第0015713号	珠海奥园广场L3层	珠海市香洲区梅界路237号301商铺		钢混	2018年10月	11,052.92			
5	粤(2022)珠海市不动产权第0015715号	珠海奥园广场L4、L5层	珠海市香洲区梅界路237号401商铺		钢混	2018年10月	19,687.39			
合计						65,009.33	1,236,629,999.91	1,237,910,000.00	0.10	

评估结论的应用：

本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在资产减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响。

响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试涉及其拥有的位于广东省
珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产的可收回金额

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2022】第FKMQC0126号

金发科技股份有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于特定的评估假设与限制条件下，采用现金流量折现法、市场法，按照必要的评估程序，对金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试涉及其拥有的位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产在二〇二二年三月四日的可收回金额进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者

（一） 委托人（暨产权持有人）

本次评估的委托人和产权持有人均为金发科技股份有限公司。

公司名称：金发科技股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91440101618607269R

法定住所及经营场所：广州市高新技术产业开发区科学城科丰路 33 号

法定代表人：袁志敏

注册资本：257362.2343 万元人民币

成立日期：1993 年 05 月 26 日

营业期限：1993 年 05 月 26 日 至 无固定期限

经营范围：日用塑料制品制造；医疗卫生用塑料制品制造；安全帽及塑料橡胶帽制造；塑料零件制造；塑料地板制造；塑料包装箱及容器制造；塑料人造革、合成革制造；塑料丝、绳及编织品制造；塑料板、管、型材制造；塑料保护膜制造；塑料薄膜制造；塑料粒料制造；初级形态塑料及合成树脂制造（监控化学品、危险化学品除外）；降解塑料制品制造；新材料技术咨询、交流服务；企业自有资金投资；物流代理服务；材料科学研究、技术开发；电子设备回收技术咨询服务；金属制品批发；化工产品批发（危险化学品除外）；办公用机械制造；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；场地租赁（不含仓储）；房地产开发经营；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；生物分解塑料制品制造；仓储代理服务；新材料技术开发服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；新材料技术转让服务；新材料技术推广服务；日用化工专用设备制造；泡沫塑料制造；棉纺纱加工；棉织造加工；棉印染精加工；毛条和毛纱线加工；毛织造加工；毛染整精加工；麻纤维纺前加工和纺纱；麻织造加工；麻染整精加工；缫丝加工；绢纺和丝织加工；丝印染精加工；化纤织造加工；化纤织物染整精加工；针织或钩针编织物织造；针织或钩针编织物印染精加工；针织或钩针编织品制造；床上用品制造；毛巾类制品制造；窗帘、布艺类产品制造；其他家用纺织制成品制造；非织造布制造；绳、索、缆制造；纺织带和帘子布制造；篷、帆布制造；其他非家用纺织制成品制造；物业管理；再生物资回收与批发。

（二）其他评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人，无以外的其他评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》，金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试，需了解该事宜涉及的房地产的可收回金额。

本资产评估报告是作为金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试，提供其拥有的位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产在评估基准日时可收回金额的价值参考。

三、评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是金发科技股份有限公司拥有的位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产的可收回金额；评估范围：位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产，建筑面积合计 65,009.33 平方米。评估范围包括房地产及附属于房地产的且不可分割的装修、供水、供电、消防、通风等设施，不包括附加装饰、动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	宗地面积 m ²	结构	建成 年月	建筑面积 m ²
1	粤（2022）珠海市不动产权第 0015714 号	珠海奥园广场 B1 层	珠海市香洲区梅界路 186、187、188、229 号三期地下超市	62,083.17	钢混	2018 年 10 月	14,890.44
2	粤（2022）珠海市不动产权第 0015691 号	珠海奥园广场 L1 层	珠海市香洲区梅界路 237 号 101 商铺		钢混	2018 年 10 月	7,392.38
3	粤（2022）珠海市不动产权第 0015690 号	珠海奥园广场 L2 层	珠海市香洲区梅界路 237 号 201 商铺		钢混	2018 年 10 月	11,986.20
4	粤（2022）珠海市不动产权第 0015713 号	珠海奥园广场 L3 层	珠海市香洲区梅界路 237 号 301 商铺		钢混	2018 年 10 月	11,052.92
5	粤（2022）珠海市不动产权第 0015715 号	珠海奥园广场 L4、L5 层	珠海市香洲区梅界路 237 号 401 商铺		钢混	2018 年 10 月	19,687.39
合 计							65,009.33

（一）房地产基本情况

待估房地产在珠海奥园广场内。珠海奥园广场位于珠海香洲区旅游路东侧，梅界路南侧，总占地面积 7.8 万 m²，总建筑面积约 43 万 m²。珠海奥园广场是集大型购物中心、主题商业步行街、精品住宅、高端写字楼、酒店等五大业态为一体的大型商业综合体，产权人力图将其打造为同时集购物、

休闲、娱乐、文化、餐饮、商务、居住多功能为一体的时尚商业中心。

待估房地产位于奥园广场内编号为SY7的房屋建筑物，该房屋建筑物为钢筋混凝土地上五层结构，二、三楼有连廊分别与SY1、SY2、SY3、SY4、SY5、SY6相通。

待估房地产共5项，分别位于珠海奥园广场B1层、L1层、L2层、L3层、L4、L5层。

1. 权益情况

根据权属资料，房地产权属人为金发科技股份有限公司，房地产登记时间为2022年3月3日，房地产权属状况详见下表：

序号	建筑物名称	位置	权证编号	结构	建筑面积 (m ²)	用途	土地共用面积 (m ²)	使用年限
1	珠海奥园广场B1层	珠海市香洲区梅界路186、187、188、229号三期地下超市	粤(2022)珠海市不动产权第0015714号	钢混	14,890.44	商业	62,083.17	40年,从2015年6月5日起
2	珠海奥园广场L1层	珠海市香洲区梅界路237号101商铺	粤(2022)珠海市不动产权第0015691号	钢混	7,392.38	商业	62,083.17	40年,从2015年6月5日起
3	珠海奥园广场L2层	珠海市香洲区梅界路237号201商铺	粤(2022)珠海市不动产权第0015690号	钢混	11,986.20	商业	62,083.17	40年,从2015年6月5日起
4	珠海奥园广场L3层	珠海市香洲区梅界路237号301商铺	粤(2022)珠海市不动产权第0015713号	钢混	11,052.92	商业	62,083.17	40年,从2015年6月5日起
5	珠海奥园广场L4、L5层	珠海市香洲区梅界路237号401商铺	粤(2022)珠海市不动产权第0015715号	钢混	19,687.39	商业	62,083.17	40年,从2015年6月5日起

截至评估基准日，待估房地产已办理抵押登记，抵押情况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	抵押权人	抵押合同
1	粤(2022)珠海市不动产权第0015690号	珠海奥园广场L2层	广发银行	GFYHGGZ20191030号《抵押合同》(2019年11月6日)
	粤(2022)珠海市不动产权第0015713号	珠海奥园广场L3层		
2	粤(2022)珠海市不动产权第0015691号	珠海奥园广场L1层	广发银行	GFYHGGZ20191030-2号《抵押合同》(合同签章不完整)
	粤(2022)珠海市不动产权第0015715号	珠海奥园广场L4、L5层		
3	粤(2022)珠海市不动产权第0015714号	珠海奥园广场B1层	广发银行	GFYHGGZ20191030-3号《抵押合同》(2020年7月21日)

根据产权持有人提供的《珠海市不动产登记中心受理回执单》以及不动产登记资料查询结果，待估房地产已于2022年3月16日办理抵押权注销登记。

2. 经济属性

待估房地产于2022年1月22日由产权持有人接受原权利人珠海市梅溪

(1) 土地实物状况

形状：大致呈不规则多边形。

地势地质：地势平坦，地质较优。

四至：东至蓝盾路，西至旅游路，南至市政道路，北至梅界路。

开发程度：已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、排水、供电、通讯、通路，红线内已平整。

(2) 建筑物实物状况

根据评估人员现场查勘，建筑物的实物基本情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	结构层数	所在楼层	证载用途	层高	建成时间	使用情况
1	珠海奥园广场 B1 层	14,890.44	钢混 5 层	地下 1 层	商业服务	约 4 米	2018 年 10 月	对外出租作商业用途
2	珠海奥园广场 L1 层	7,392.38	钢混 5 层	地上 1 层	商业服务	约 4 米	2018 年 10 月	对外出租作商业用途
3	珠海奥园广场 L2 层	11,986.20	钢混 5 层	地上 2 层	商业服务	约 4 米	2018 年 10 月	对外出租作商业用途
4	珠海奥园广场 L3 层	11,052.92	钢混 5 层	地上 3 层	商业服务	约 4 米	2018 年 10 月	对外出租作商业用途
5	珠海奥园广场 L4、L5 层	19,687.39	钢混 5 层	地上 4、5 层	商业服务	约 4 米	2018 年 10 月	对外出租作商业用途

建筑物的装修、设备设施和维护情况如下：

序号	建筑物名称	装修情况				设备设施情况	维护状况	
		外墙	内墙	天花	地面			门窗
1	珠海奥园广场 B1 层	部分玻璃幕墙，部分挂石	由承租方按需装修		抛光地砖	玻璃门、铝合金窗	水、电、中央空调、消防、网络通信完善，在中庭设置了两部观光垂直梯，楼层间主要通过扶手电梯和垂直电梯联系。	较好
2	珠海奥园广场 L1 层				抛光地砖	玻璃门、铝合金窗		较好
3	珠海奥园广场 L2 层				抛光地砖	玻璃门、铝合金窗		较好
4	珠海奥园广场 L3 层				抛光地砖	玻璃门、铝合金窗		较好
5	珠海奥园广场 L4、L5 层				抛光地砖	玻璃门、铝合金窗		较好

以上各项委估房地产均由产权持有人控制，各项资产均正常使用，没有重大毁损和明显不可收回情况。

(3) 租赁情况

截至评估基准日，待估房地产已设定租赁权，其中以永旺超市（租赁期至 2033 年）、新百浚影城（租赁期至 2038 年）、世纪星溜冰场（租赁期至 2038 年）为主力店、次主力店出租，其他店面大部分已出租，未来 2 年的

出租情况详见下表（其中 2022 年租金为自评估基准日至 2022 年 12 月 31 日的合同租金总额，2023 年租金为全年合同租金总额）：

序号	使用状态	房地产名称	起租日期	合同到期	合同内计租面积 (m ²)	租赁保证金 (元)	年递增率	2022	2023
1	已出租	B1 永旺超市	2018/11/25	2033/11/24	13,530.00	600,000.00		2,140,418.73	2,594,446.94
2	已出租	L1-01,L1-02 汉堡王	2018/7/21	2028/7/20	361.00	72,720.00		241,430.40	290,880.00
3	已出租	L1-03,L1-04,L1-05,L1-06UR 系列	2018/7/21	2030/7/20	1,929.00	100,000.00		327,981.21	395,158.08
4	已出租	L1-07 小米之家	2018/7/21	2022/7/20	232.00	97,321.68		218,000.56	-
5	已出租	L1-083U 智选	2020/12/1	2023/11/30	244.00	91,500.00	7%	325,044.60	385,510.73
6	已出租	L1-09,L1-10 小鹏汽车	2020/8/1	2023/7/31	229.00	85,875.00	7%	305,062.35	232,031.16
7	已出租	L1-11,L1-12,L1-13,L1-14,L1-15Mjstyle	2018/9/28	2028/9/27	1,437.08	25,000.00		372,165.81	448,392.54
8	已出租	L1-16,L1-17 百丽 MAP	2018/7/21	2024/7/20	443.40	25,000.00		91,067.07	109,719.36
9	已出租	L1-18,L1-19,L1-20UnderArmour	2018/7/21	2023/7/20	383.00	10,000.00		375,213.92	253,156.38
10	已出租	L1-21 肯德基	2018/5/1	2030/4/30	428.80	50,000.00		274,090.83	330,229.92
11	已出租	L1-22 雷朋	2018/7/21	2022/7/20	64.00	32,640.00		73,720.01	-
12	已出租	L1-23 澳之冠	2018/7/21	2024/7/20	87.50	42,262.50	7%	140,311.50	180,883.50
13	已出租	L1-24ASASA	2018/7/21	2023/7/20	238.00	50,000.00		223,202.21	150,594.26
14	空铺	L1-24B 空铺		2021/12/31	118.80	-		-	-
15	已出租	L1-25,L1-26FILA	2018/7/21	2024/7/20	441.40	111,590.34	6%	370,479.93	473,143.04
16	已出租	L1-27kappa	2020/6/1	2023/5/31	217.20	43,440.00	7%	231,474.38	125,330.83
17	已出租	L1-28LACOSTE	2018/7/21	2023/7/20	262.00	25,000.00		79,571.44	53,686.75
18	已出租	L1-29 华为	2019/9/1	2022/8/31	358.60	150,612.00		453,518.55	-
19	已出租	L1-30,L1-31 老凤祥	2021/6/10	2024/6/9	234.40	119,544.00	7%	396,886.08	511,648.32
20	已出租	L1-32 苹果	2019/7/15	2022/7/14	128.93	69,622.20		172,172.89	-
21	已出租	L1-33 周大福	2018/7/21	2022/7/20	190.36	20,939.60		167,592.77	-
22	已出租	L1-34 六福	2018/7/21	2022/7/20	153.57	71,410.05		159,958.51	-

序号	使用状态	房地产名称	起租日期	合同到期	合同内计租面积 (m ²)	租赁保证金 (元)	年递增率	2022	2023
23	已出租	L1-35 星巴克	2018/7/21	2033/7/20	311.60	-		175,108.25	210,973.80
24	已出租	L1-36 味蕾	2020/4/10	2024/4/9	167.00	82,665.00	6%	290,914.67	371,529.58
25	已出租	L2-01Abodyskin	2020/7/21	2022/7/20	57.00	30,916.80		74,102.92	-
26	空铺	L2-01B 空铺		2021/12/31	225.40	-		-	-
27	已出租	L2-02A 娅奴	2021/4/16	2024/4/15	278.00	41,700.00	6%	207,666.00	265,212.00
28	已出租	L2-02B 奈瑞儿	2018/7/21	2023/7/20	480.00	79,200.00	5%	304,390.55	215,640.53
29	已出租	L2-03 卡索	2019/12/10	2022/12/9	274.00	67,815.00		286,855.93	-
30	已出租	L2-04Mybody	2018/7/21	2023/7/20	371.40	86,907.60	6%	356,615.51	255,044.54
31	已出租	L2-05A/33AGOGIYA	2020/6/1	2025/5/31	426.00	76,680.00	6%	269,852.26	344,630.59
32	已出租	L2-05B,L2-33B 艺年级	2020/9/1	2025/8/31	671.28	86,595.12	6%	304,745.52	389,193.08
33	已出租	L2-06 迷品	2019/9/1	2022/8/31	181.40	55,508.40		167,153.61	-
34	已出租	L2-07 斐格思	2018/7/21	2022/7/20	144.60	53,617.68		120,103.60	-
35	已出租	L2-08M.LESS	2019/12/10	2022/12/9	186.80	61,644.00		260,738.67	-
36	空铺	L2-09,L2-35 空铺		2021/12/31	345.40	-		-	-
37	已出租	L2-10,L2-11 达衣岩	2021/7/21	2023/7/20	300.60	36,072.00	29%	336,403.18	291,816.39
38	已出租	L2-12 芭芭多芦荟护肤	2020/1/1/1	2022/10/31	33.40	24,561.03		88,302.31	-
39	已出租	L2-13,L2-14,L2-15,L2-16,L2-37,L2-38Mjstyle	2018/9/28	2028/9/27	1,437.08	25,000.00		372,165.81	448,392.54
40	已出租	L2-17 亮睛眼镜	2018/7/21	2022/7/20	96.20	46,176.00		106,938.05	-
41	已出租	L2-18 阁兰苏珊	2021/8/1	2023/7/31	85.90	25,770.00	7%	128,334.60	97,611.61
42	已出租	L2-19 自由度	2021/9/1	2024/8/31	99.82	39,977.91	7%	132,726.66	171,105.45
43	已出租	L2-20A 思加图	2018/7/21	2022/2/28	220.20	7,584.48		-	-
44	空铺	L2-20B 空铺		2021/12/31	95.40	-		-	-
45	已出租	L2-21 莎斯莱思	2022/1/1	2023/12/31	375.00	50,025.00	5%	249,124.50	318,309.08
46	已出租	L2-22 圣迪奥 S-DEER	2021/7/16	2024/7/15	388.80	81,648.00	5%	271,071.36	342,921.60

序号	使用状态	房地产名称	起租日期	合同到期	合同内计租面积 (m ²)	租赁保证金 (元)	年递增率	2022	2023
47	已出租	L2-23 熙然	2021/5/15	2024/5/14	161.00	67,185.30	7%	223,055.20	287,553.08
48	已出租	L2-24POLOSPORT	2021/3/1	2023/2/28	278.80	79,876.20	7%	265,188.98	54,699.22
49	已出租	L2-25 林卡	2021/3/25	2024/3/24	232.00	79,559.76	7%	264,138.40	340,515.77
50	已出租	L2-26,L2-27	2021/12/20	2023/12/19	335.20	45,252.00	6%	225,354.96	279,168.64
51	已出租	L2-28 佳纷	2021/6/1	2024/5/31	204.00	41,616.00	6%	207,247.68	264,677.76
52	已出租	L2-29 花信期	2020/7/1	2022/6/30	189.20	56,760.00		121,466.40	-
53	已出租	L2-30inshop	2021/7/21	2022/7/20	173.80	54,747.00		121,278.46	-
54	已出租	L2-31 宝岛眼镜	2018/7/21	2024/7/20	174.20	48,810.84	7%	190,853.52	246,040.08
55	已出租	L2-32 苏豪美发	2018/7/21	2023/7/20	353.57	95,463.00	6%	377,480.81	269,967.00
56	已出租	L2-34 江渔儿	2019/10/10	2024/10/9	439.60	108,801.00	5%	398,260.76	503,823.85
57	已出租	L2-36 蕾特恩	2021/9/1	2024/8/31	353.60	35,077.12	6%	174,684.06	223,090.48
58	已出租	L2-39 黛瑛雅	2020/8/1	2023/7/31	210.40	27,352.00	6%	144,385.74	108,793.78
59	空铺	L3-01A 空铺		2021/12/31	194.50	-		-	-
60	空铺	L3-01B		2021/12/31	78.57	-		-	-
61	已出租	L3-02 思科少儿英语	2018/7/21	2023/7/20	814.50	102,627.00	5%	394,427.85	279,426.00
62	已出租	L3-03,L3-04 而东家	2022/2/15	2026/12/14	550.11	60,513.20	6%	301,350.26	384,856.96
63	已出租	L3-05Balabala	2018/7/21	2026/7/20	580.48	101,752.35	6%	358,481.64	457,819.92
64	空铺	L3-06		2021/12/31	160.00	-		-	-
65	已出租	L3-07,L3-08ADIDAS	2018/7/21	2022/7/20	391.80	5,000.00		75,906.57	-
66	已出租	L3-09,L3-10Nike	2021/8/15	2025/8/14	348.60	20,916.00	5%	104,161.68	131,770.80
67	已出租	L3-11 维多利亚保罗	2019/4/20	2022/4/19	177.80	38,938.20		55,281.13	-
68	已出租	L3-12 澳玛巴莎	2021/4/1	2022/3/31	196.00	28,224.00		44,029.44	-
69	空铺	L3-13,L3-29B		2021/12/31	759.21	-		-	-
70	已出租	L3-14,L3-29A	2022/3/20	2027/3/19	801.79	93,809.44	3%	467,171.01	582,223.44

序号	使用状态	房地产名称	起租日期	合同到期	合同内计租面积 (m ²)	租赁保证金 (元)	年递增率	2022	2023
71	已出租	L3-15 乐尔创骑行馆	2020/8/18	2022/8/17	96.00	24,480.00		77,112.00	-
72	已出租	L3-16,L3-28 创百变机器人编程	2019/8/16	2022/8/15	260.76	55,643.58		157,549.95	-
73	已出租	L3-17		2021/12/31	216.00	-		-	-
74	已出租	L3-18 乐尔创	2021/12/10	2024/12/9	229.80	34,470.00	6%	171,660.60	219,229.20
75	已出租	L3-19 海澜之家	2018/7/21	2022/7/20	373.40	117,621.00		192,434.26	-
76	已出租	L3-20 安踏	2020/4/15	2023/4/14	370.40	77,784.00	7%	276,319.88	103,303.69
77	已出租	L3-21 金利来	2022/1/29	2022/4/28	188.00	42,300.00		63,928.50	-
78	已出租	L3-22 七匹狼	2022/1/20	2022/4/19	313.80	-		38,872.29	-
79	已出租	L3-23 启路	2021/7/21	2023/7/20	396.00	102,785.76	7%	341,248.72	246,356.91
80	空铺	L3-24		2021/12/31	98.40	-		-	-
81	空铺	L3-25		2021/12/31	102.00	-		-	-
82	空铺	L3-26 空铺		2021/12/31	196.00	-		-	-
83	已出租	L3-27 加禾田乐园	2021/2/1	2027/1/31	2,169.00	62,158.04	2%	315,769.15	388,053.66
84	已出租	L3-30	2019/7/21	2024/7/20	293.75	63,450.00	6%	236,693.22	302,282.91
85	已出租	L4-01A 电影院	2021/11/1	2038/10/31	9,491.00	313,200.00		1,559,736.00	1,879,200.00
86	空铺	L4-01B		2021/12/31	938.00	-		-	-
87	空铺	L4-01C		2021/12/31	1,244.00	-		-	-
88	空铺	L4-02		2021/12/31	247.14	-		-	-
89	已出租	L4-03	2020/6/1	2025/5/31	160.90	29,927.40		193,037.40	246,255.87
90	已出租	L4-04	2019/9/15	2024/9/14	249.11	93,416.25	7%	355,075.29	457,747.67
91	空铺	L4-05		2021/12/31	329.30	-		-	-
92	空铺	L4-06		2021/12/31	301.60	-		389,183.03	493,340.09
93	已出租	L4-07	2019/4/1	2022/3/31	110.40	66,240.00		78,871.70	-
94	空铺	L4-08		2021/12/31	54.40	-		-	-

序号	使用状态	房地产名称	起租日期	合同到期	合同内计租面积 (m ²)	租赁保证金 (元)	年递增率	2022	2023
95	空铺	L4-09A		2021/12/31	73.75	-		-	-
96	已出租	L4-09B		2021/12/31	53.00	-		-	-
97	空铺	L4-10		2021/12/31	60.90	-		-	-
98	已出租	L4-11	2018/7/21	2023/7/20	393.00	141,480.00	5%	543,752.26	385,212.44
99	已出租	L4-12	2018/7/21	2023/7/20	600.00	126,000.00	5%	484,257.69	343,064.48
100	已出租	L4-13 溜冰场	2018/7/21	2038/7/20	3,415.00	200,000.00		599,412.53	911,140.50
101	空铺	L5-01,L5-02A		2021/12/31	640.58	-		-	-
102	已出租	L5-02B	2022/3/1	2030/2/28	1,289.82	68,360.46	3%	340,435.09	422,467.64
103	已出租	L5-03,L5-04,L5-05	2018/7/21	2023/7/20	746.00	167,850.00	5%	645,100.44	457,010.91
104	已出租	L5-06	2021/6/1	2023/4/30	292.30	64,452.16	5%	337,013.03	144,956.21
105	已出租	L5-07	2018/7/21	2026/7/20	1,280.80	222,859.20	5%	856,518.07	1,083,546.95
106	空铺	L5-08		2021/12/31	559.60	-		-	-
107	已出租	L5-09,L5-10	2021/1/15	2026/1/14	408.40	80,046.40	6%	398,631.07	509,095.10
108	已出租	L5-11	2018/7/21	2023/7/20	526.37	117,012.06	5%	449,766.51	318,629.77

四、价值类型

根据《企业会计准则第8号——资产减值》以及《以财务报告为目的的评估指南》，资产减值测试评估中的价值类型为可回收价值。

根据会计准则可回收价值既为可收回金额，应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

预计未来现金流量现值是指将资产在持续使用过程中和最终处置时所

产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

基于评估目的，本次评估价值类型为可收回金额。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为二〇二二年三月四日；
2. 评估基准日由委托人在综合考虑相关会计准则的要求、资产规模、工作量大小、预计所需时间等因素后确定；
3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

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、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资【2017】43号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
5. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
6. 《资产评估准则术语 2020》（中评协【2020】31号）；
7. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协【2017】45号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
10. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协【2017】53号）；
11. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协【2021】30号）；
12. 《企业会计准则第3号——投资性房地产》；
13. 《企业会计准则第8号——资产减值》；
14. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》。

（三）权属依据

《中华人民共和国不动产权证书》。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；
2. 中国人民银行颁布的金融机构存款基准利率；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
4. 企业提供的资产申报明细表及相关资产购建资料；
5. 产权持有人提供的商铺租赁合同、租赁台账；
6. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
7. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工

程造价信息；

8. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

(五) 其他参考资料

1. 《房地产估价规范》(住房和城乡建设部第 797 号文, 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);

2. 《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18507—2014);

3. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014)。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格, 经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

市场法包括市场比较法、基准地价修正法等

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

收益法的基本方法包括收益现值法、租金还原法、假设开发法等。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

成本法的基本评估方法包括重置成本法、复原成本法等。

（二）评估方法的选择

1. 评估方法的选择

本次分别采用收益现值法计算预计未来现金流量的现值，并通过采用市场法计算待估房地产的公允价值后，减去处置费用获得的净额对评估对象进行评估。

2. 运用评估方法进行评估

- (1) 采用公允价值减去处置费用估算可收回金额

待估房地产可收回金额 = 待估房地产公允价值 - 处置费用

待估房地产公允价值采用市场法进行评估。

市场法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进

行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区位因素修正和实物因素修正，以此估算待估房地产的市场价值。市场法计算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0} \times \frac{E}{E_0}$$

其中： V = 待估房地产价值；

V₀ = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A₀ = 比较实例房地产交易情况指数；

B = 待估房地产估价期日房地产价格指数；

B₀ = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

C = 待估房地产区位因素条件指数；

C₀ = 比较实例房地产区位因素条件指数；

D = 待估房地产实物因素条件指数；

D₀ = 比较实例房地产实物因素条件指数；

E = 待估房地产权益因素条件指数；

E₀ = 比较实例房地产权益因素条件指数。

待估房地产的处置费用包括与资产处置的相关税费以及拍卖佣金等。

(2) 采用现金流量折现法评估可收回金额

对投资性房地产、商铺等以出租经营为主的收益性房地产未来现金流量采用收益现值法进行折现，并考虑投资性房地产现有短期或长期租约，包括租期、租金收取方式以及约定租金相对于市场租金的差异等，对其可收回金额的影响。收益现值法是指运用适当的资本化率，将待估房地产未来各期的预期正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出估价对象的可收回金额。

收益现值法的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：A_i-第 i 年的年净收益；

R-折现率；

n-收益年期。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

（一）前期准备阶段

1. 与委托人明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围等基本事项，签订业务委托合同；
2. 依据初步调查情况，拟订资产评估工作计划和方案；
3. 对项目总体了解，确定资产评估所需资料清单。

（二）资产核实和验证资料阶段

1. 指导产权持有人清查资产，填报资产申报表，整理评估所需文件资料；
2. 根据资产申报表，核对有关财务记录数据和租赁经营计划，发现问题并要求进一步调整；
3. 对资产评估对象法律权属资料进行核查验证，包括核对原件与复印件的一致性、通过公开的信息渠道进行查询或到相关产权登记部门现场查询等；
4. 资产现场调查。实物资产主要为核实资产数量、使用状态、维护现状及其他影响评估作价的重要因素，其中，对数量庞大的实物资产采用抽样

统计的方式核实总体情况。

（三）选择评估方法和评定估算阶段

1. 分析社会经济环境、需求变化趋势，待估房地产所处区域房地产交易市场现状和发展前景等影响评估对象价值因素；
2. 查阅分析资产相关房地产权益资料、所处区域发展和房地产实物状况等资料；
3. 市场调研，收集市场价格信息资料；
4. 根据待估房地产的实际状况和特点，评估资料收集整理情况，选择合适的评估方法；
5. 进行数据处理，结合待估房地产实际情况确定评估方案，明确具体评估参数和价格水平并进行评估计算。

（四）评估结果汇总分析、复核和提交报告阶段

1. 对评估计算形成的初步结果进行分析，进行必要的调整、修改和完善，起草资产评估报告书；
2. 评估专业人员讨论分析评估结果，并在初步审核后与相关当事方就评估结果交换意见；
3. 在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正、校正；
4. 形成最终评估结论并向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）评估基本假设

1. 交易假设。假设待估房地产处于交易过程中，评估师根据待估房地产的交易条件等模拟市场进行估价，评估结论是对待估房地产最可能达成

交易价格的估计。

2. 公开市场假设。假设待估房地产所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估基准日后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式，在原址持续使用。

（二）关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，本评估结论建立在委托人提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产使用产生不利影响。

5. 评估人员已对评估对象所涉及房地产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

6. 评估人员已对评估对象所涉及房地产的租赁情况及经营业态进行了解，假设评估对象所涉及房地产现有租约合法、有效并实际履行，租期结束

前不会无故改变或终止，且经营业态不会发生重大改变。

7. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8. 假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

9. 假设本次评估中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。

（三）其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

（一）不同评估方法的评估结果

1. 采用公允价值减去处置费用估算可收回金额的评估结果

评估对象评估值为人民币壹拾贰亿叁仟玖佰壹拾万元(RMB 1,239,100,000.00 元)。

2. 采用现金流量折现法评估可收回金额的评估结果

评估对象评估值为人民币壹拾贰亿叁仟柒佰玖拾壹万元（RMB 1,237,910,000.00 元）。

（二）不同评估方法结果分析

1. 待估房地产的公允价值模式能合理估计的前提是房地产交易市场上存在与待估房地产同类或相似的房地产的市场价格及其他相关信息。由于待估房地产为商场类物业，通常整体进行交易，不宜分割出售，同类型的房地产交易实例由于建筑规模、出售方式、经营模式等因素都与待估房地产存在一定的差异，可能会造成市场比较法的估算结果出现偏差。

2. 由于待估房地产属于以出租经营为主的收益性物业，在待估房地产所在地，与其类似的房地产有成熟可行的经营模式，租金经营收益的预测与风险估测均较为可行，使用收益法将其预期正常纯收益折现的评估方法能可靠反映待估房地产整体价值。

3. 《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定，待估房地产的可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，如果按照相关要求仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。经过上述两点分析，房地产的公允价值难以合理估计，则房地产的公允价值减去处置费用后的净额无法可靠估计，应当以该房地产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

综上所述，以采用现金流量折现法评估可收回金额的评估结果作为评估结论。

（三）评估结论确定

经实施必要的评估程序，委估资产在评估基准日的可收回金额评估值不低于人民币壹拾贰亿叁仟柒佰玖拾壹万元（RMB1,237,910,000.00 元），详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	宗地面积 m ²	结构	建成 年月	建筑面积 m ²	账面价值 (元)	评估价值 (元)	增值 率%
1	粤(2022)珠海市不动产权第0015714号	珠海奥园广场B1层	珠海市香洲区梅界路186、187、188、229号三期地下超市	62,083.17	钢混	2018年10月	14,890.44	1,236,629,999.91	1,237,910,000.00	0.10
2	粤(2022)珠海市不动产权第0015691号	珠海奥园广场L1层	珠海市香洲区梅界路237号101商铺		钢混	2018年10月	7,392.38			
3	粤(2022)珠海市不动产权第0015690号	珠海奥园广场L2层	珠海市香洲区梅界路237号201商铺		钢混	2018年10月	11,986.20			
4	粤(2022)珠海市不动产权第0015713号	珠海奥园广场L3层	珠海市香洲区梅界路237号301商铺		钢混	2018年10月	11,052.92			
5	粤(2022)珠海市不动产权第0015715号	珠海奥园广场L4、L5层	珠海市香洲区梅界路237号401商铺		钢混	2018年10月	19,687.39			
合计							65,009.33	1,236,629,999.91	1,237,910,000.00	0.10

评估结论的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

十一、 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 本评估结论是待估房地产整体出售的可收回金额，未考虑分割出售对其价值的影响。

3. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于待估房地产的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对待估房地产进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5. 在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(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、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑被评估单位资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

评估师未发现委托人未提供的其他关键资料情况。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现委估资产存在未决事项、法律纠纷等事项，评估时也未考虑委估资产任何可能存在的未决事项、法律

纠纷等事项对评估结论的影响。

(四) 重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

(五) 重大期后事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本项目评估程序未有受到限制情况。

(七) 其他需要说明的事项

1、2020年初，全国爆发“新型冠状病毒肺炎”，各省发布重大突发公共卫生事件响应，企业普遍停工停产，交通物流受阻，对委估资产的收益能力产生影响。截止评估报告日，“新型冠状病毒肺炎”影响尚未消除，评估师无法估计其后续发展和国家相应政策，亦无法判断该事项可能对评估结论产生的影响。

2、截至评估基准日，待估房地产已办理抵押登记，抵押情况详见下表：

序号	不动产权证号	建筑物名称	抵押权人	抵押合同
1	粤(2022)珠海市不动产权第0015690号	珠海奥园广场L2层	广发银行	GFYHGZ20191030号《抵押合同》(2019年11月6日)
	粤(2022)珠海市不动产权第0015713号	珠海奥园广场L3层		
2	粤(2022)珠海市不动产权第0015691号	珠海奥园广场L1层	广发银行	GFYHGZ20191030-2号《抵押合同》(合同签章不完整)
	粤(2022)珠海市不动产权第0015715号	珠海奥园广场L4、L5层		
3	粤(2022)珠海市不动产权第0015714号	珠海奥园广场B1层	广发银行	GFYHGZ20191030-3号《抵押合同》(2020年7月21日)

根据产权持有人提供的《珠海市不动产登记中心受理回执单》以及不动产登记资料查询结果，待估房地产已于2022年3月16日办理抵押权注销登记。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、 评估报告的使用限制

1. 本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3. 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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4. 资产评估报告使用人应正确理解评估结论。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。

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本次评估是以委托人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对待估房地产的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和

复核；除报告中有特别说明以外，未考虑待估房地产权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对待估房地产法律权属的陈述不代表评估师对待估房地产的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

11. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、 评估报告日

本评估报告日为二〇二二年三月二十三日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师：王顺顺



(签名)

资产评估师：刘镇华

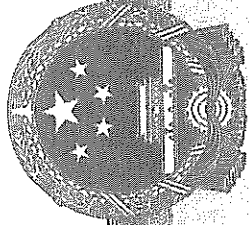


(签名)

二〇二二年三月二十三日

资产评估报告书附件

1. 产权持有单位企业营业执照复印件 (共壹页)
2. 评估对象涉及资产产权证明文件复印件 (共壹拾页)
3. 资产评估当事各方承诺函复印件 (共贰页)
4. 评估机构资产评估资格证书复印件 (共贰页)
5. 评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
6. 评估机构营业执照复印件 (共壹页)
7. 本评估项目签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
8. 资产评估委托合同 (共陆页)
9. 评估对象涉及的资产部分图片资料 (共伍页)



编号: S0112020005663G(3-3)

统一社会信用代码

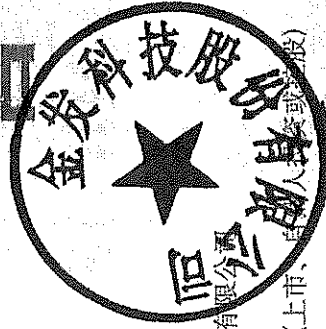
91440101618607269R

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 金发科技股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 袁志敏

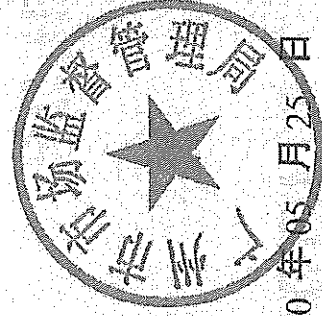
经营范围 橡胶和塑料制品业(具体经营项目请登录广州市商事主体
信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。依法
须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 贰拾伍亿柒仟叁佰陆拾贰万贰仟叁佰肆拾叁
元(人民币)

成立日期 1993年05月26日

营业期限 1993年05月26日至长期

住所 广州市高新技术产业开发区科学城科丰路33
号



登记机关

2020年05月25日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

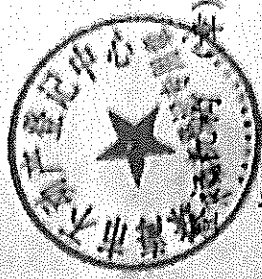
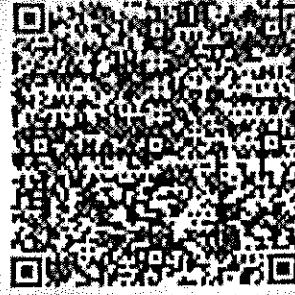
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

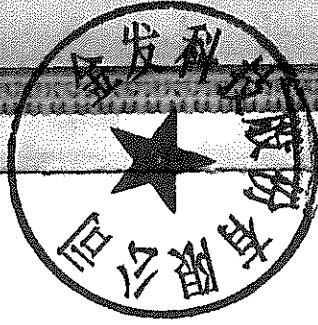


20220015715

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

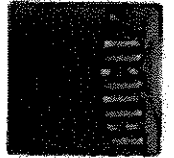


2022年03月03日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44270685030

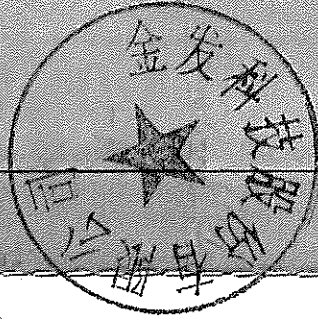


粵 (2022) 珠海市 不动产权第 0015715 号

权利人	金发科技股份有限公司(营业执照: 91440101618607269R)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市香洲区梅界路237号401商铺	
不动产单元号	440402005007GB00069F00011872	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房	
用途	零售商业用地/商业服务	
面积	共有宗地面积62083.17㎡/房屋建筑面积19687.39㎡	
使用期限	国有建设用地使用权2015年06月05日起2055年06月04日止	
权利其他状况	分幢土地使用权面积: 1389.44㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 13783.59㎡, 分幢建筑面积: 5903.80㎡ 房屋总层数: 5层, 所在层数: 第4、5层 房屋竣工时间: 2018年10月	

附 记

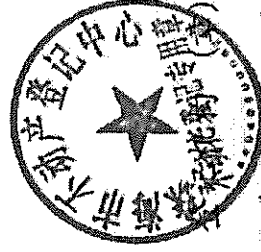
该地块地下商业、商业购物中心2楼、3楼、4-5楼均只能办理一个整体产权,不得分割转让和分割办证;若需分割转让和分割办证,需按规定补充地价,未经批准,该地块在完成建设前不得转让(包括项目产权),否则取消所享受的相关优惠政策。
本宗地批准土地用途: 批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地





20220015690

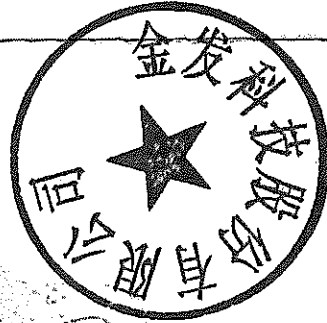
根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2022年03月03日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44270685029



粤 (2022) 珠海市 不动产权第 0015690 号

权利人	金发科技股份有限公司(营业执照: 91440101618607269R)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市香洲区博界路237号201商铺	
不动产单元号	440402005007GB00069F00011374	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房	
用途	零售商业用地/商业服务	
面积	共有宗地面积62083.17㎡/房屋建筑面积11986.20㎡	
使用期限	国有建设用地使用权2015年06月05日起至2055年06月04日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 845.93㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 8406.22㎡, 分摊建筑面积: 3579.98㎡ 房屋总层数: 5层, 所在层数: 第2层 房屋竣工时间: 2018年10月	

附 记

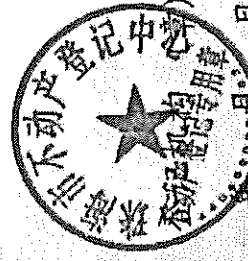
该地块地下商业、商业购物中心2楼、3楼、4-5楼均只能办理一个整体产权, 不得分割转让和分割办证; 若需分割转让和分割办证, 需按规定补交地价, 未经批准, 该地块在完成建设前不得转让(包括项目产权), 否则取消所享受的相关优惠政策。
本宗地批准土地用途: 批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地



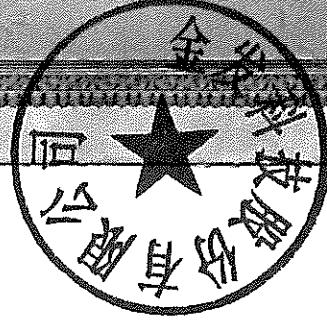


20220015714

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。

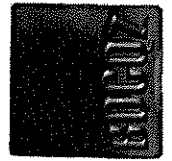


2022年03月03日



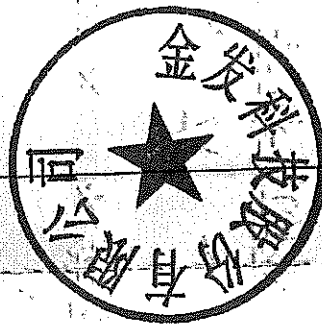
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D44270685031



权利人	金发科技股份有限公司(营业执照: 91440101618607269R)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市香洲区海界路186、187、188、229号三期地下室超
不动产单元号	440402005007GB00069F00011116
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房
用途	零售商业用地/商业服务
面积	共有宗地面积62083.17㎡/房屋建筑面积14890.44㎡
使用期限	国有建设用地使用权2015年06月05日起2055年06月04日止
权利其他状况	分幢土地使用权面积: 1060.90㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 11219.27㎡, 分幢建筑面积: 3671.17㎡ 房屋总层数: 3层, 所在层数: 第-1层 房屋竣工时间: 2018年10月

该地块地下商业、商业购物中心2楼、3楼、4-5楼均只能办理一个整体产权, 不得分割转让和分割办证; 若需分割转让和分割办证, 需按规定补交地价, 未经批准, 该地块在完成建设前不得转让(包括项目产权), 否则取消所享受的相关优惠政策。
本宗地批准土地用途: 批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地



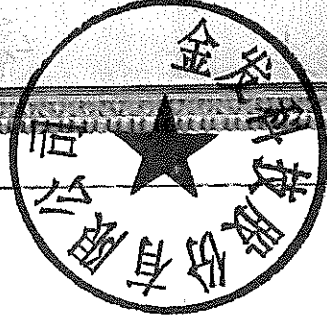


20220015691

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

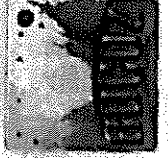


2022年03月03日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44270685033

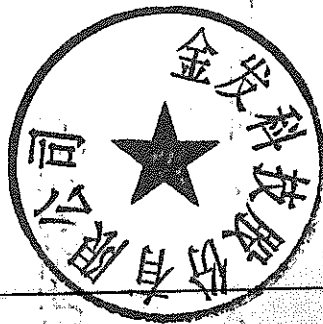


粤 (2022) 珠海市 不动产权第 0015691 号

权利人	金发科技股份有限公司 (营业执照: 91440101618607269R)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市香洲区梅界路237号101商铺	
不动产单元号	4404020050070800069F00010664	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房	
用途	零售商业用地/商业服务	
面积	共有宗地面积62083.17m ² /房屋建筑面积7392.38m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2015年06月05日起2055年06月04日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 521.72m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 4016.44m ² , 分摊建筑面积: 3375.94m ² 房屋总层数: 5层, 所在层数: 第1层 房屋竣工时间: 2018年10月	

附 记

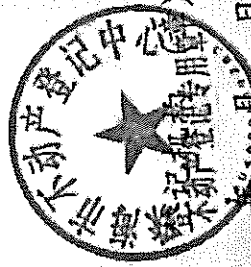
该地块地下商业、商业购物中心2楼、3楼、4-5楼均只能办理一个整体产权,不得分割转让和分割办证;若需分割转让和分割办证,需按规定补交地价。未经批准,该地块在完成建设前不得转让(包括项目产权),否则取消所享受的相关优惠政策。
本宗地批准土地用途: 批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地





20220015713

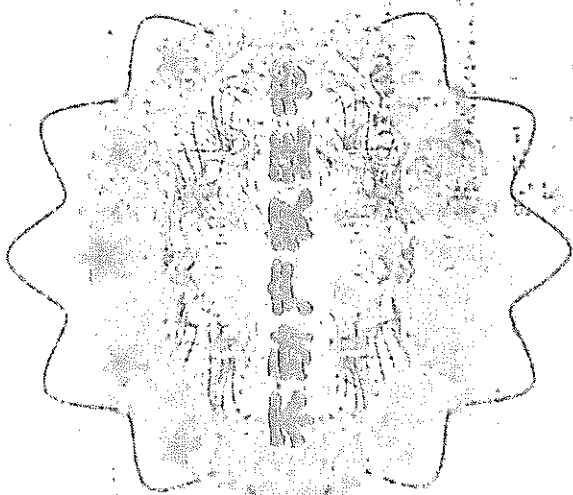
根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



2022 年 03 月 03 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44270685032

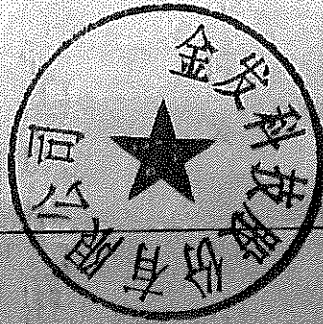


粤 (2022) 珠海市 不动产权第 0015713 号

权利人	盒发科技股份有限公司(营业执照: 91440101618607269R)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市香洲区横界路237号301商铺	
不动产单元号	440402005007GB00069F00011373	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房	
用途	零售商业用地/商业服务	
面积	共有宗地面积62083.17㎡/房屋建筑面积11052.92㎡	
使用期限	国有建设用地使用权2015年06月05日起2055年06月04日止	
权利其他状况	分幢土地使用权面积: 780.06㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 7739.64㎡, 分摊建筑面积: 3313.28㎡ 房屋总层数: 6层, 所在层数: 第3层 房屋竣工时间: 2018年10月	

附 记

该地块地下商业、商业购物中心2楼、3楼、4-5楼均只能办理一个整体产权,不得分割转让和分割办证;若需分割转让和分割办证,需按规定补交地价,未经批准,该地块在完成建设前不得转让(包括项目产权),否则取消所享受的相关优惠政策。
本宗地批准土地用途: 批发零售用地、商务金融用地、城镇住宅用地



承 诺 函

中联国际评估咨询有限公司：

我单位拟实施资产减值测试，委托你单位评估该事宜所涉及房地产于评估基准日 2022 年 3 月 4 日的可回收金额。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、评估已按国家有关法律法规规定办理了报批与资产评估立项并获批准；
- 3、我单位提供的涉及企业财务会计、生产、经营、管理和其它方面的资料客观真实、准确完整、合法合规，有关重大事项均已充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 5、纳入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；
- 6、不干预评估工作。

委托方：



单位负责人签字：



2022 年 3 月 14 日

承 诺 函

金发科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟实施资产减值测试涉及的房地产可收回金额以 2022 年 3 月 4 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师



资产评估师

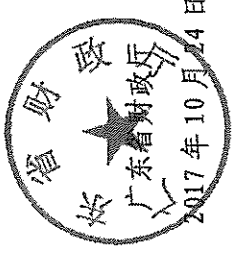


2022 年 3 月 23 日

广东省财政厅

特此公告。

粤财评备〔2017〕5号



关于中联国际评估咨询有限公司备案公告

中联国际评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《资产评估机构变更事项备案表》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》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称由广东中联羊城资产评估有限公司变更为中联国际评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440101673493815B。

二、中联国际评估咨询有限公司代表人为胡东全。

三、中联国际评估咨询有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020053，序列号为：00010794，原取得资产评估批准文号为：粤财工〔2008〕88号）已按规定回收。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

中国资产评估协会会员信用信息记录



机构名称：中联国际评估咨询有限公司

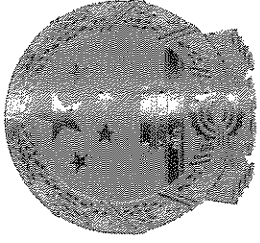
机构代码：44020053

序号	性质	内容	决定机关	决定文号	决定生效日期
未查询到信用信息					

- 声明：
- 1.信用信息为查询日期之前三年的情况。
 - 2.信用信息仅限本系统所收集到的信息。
 - 3.试运行阶段，如有异议请与技术支持单位联系，联系电话：13051653113。



查询日期：2021年12月24日

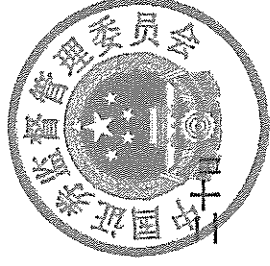
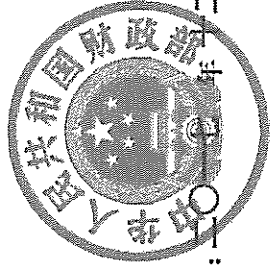


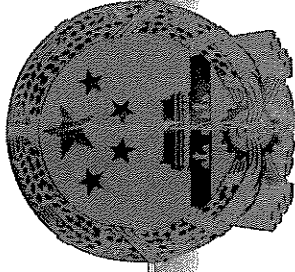
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中联国际评估咨询有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号
变更文号：财办资[2017]44号
证书编号：0200048005
序列号：000148

发证时间：二〇一〇年二月





编号: S0412021037938

统一社会信用代码

91440101673493815B

营业执照



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 中联国际评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡东全

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

注册资本 伍仟万元(人民币)

成立日期 2008年05月08日

营业期限 2008年05月08日至长期

住所 广州市越秀区中山六路232号2001、2002A房(仅限办公用途)



登记机关

2022年02月22日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王顺顺

性别：男

登记编号：44210143

单位名称：中联国际评估咨询有限
公司

初次执业登记日期：2021-05-19

年检信息：2021年登记

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：2022-03-01



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：刘镇华

性别：男

登记编号：44070017

单位名称：中联国际评估咨询有限
公司



初次执业登记日期：2007-02-02

年检信息：通过（2021-05-11）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

刘镇华

本人印鉴：



打印日期：2022-03-01



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>

资产评估委托合同

项目名称：金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试涉及位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 处商业房地产的可回收金额评估项目

委托人：金发科技股份有限公司

资产评估机构：中联国际评估咨询有限公司

签订时间：2022 年 3 月 4 日

资产评估委托合同

中联国际约字【2022】第0071号

甲方/委托人：金发科技股份有限公司

住所：广州市高新技术产业开发区科学城科丰路33号

乙方/资产评估机构：中联国际评估咨询有限公司

住所：中国广州市越秀区中山六路232号越秀新都会东座20楼

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》和有关评估收费与支付管理办法，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下：

一、评估目的

甲方拟编实施资产减值测试，本次评估是作为该事项计算相关资产价值的参考。

二、评估对象和范围

根据评估目的，本次评估的对象是：位于广东省珠海市香洲区梅界路的5处商业房地产的可回收金额；范围是位于广东省珠海市香洲区梅界路的5处商业房地产。

具体清单详见甲方提交给乙方的资产清查评估明细表。

三、评估基准日

按照经济行为的需要，由甲方确定为2022年3月4日。

四、资产价值类型

本次评估采用可回收金额类型。

五、评估报告提交期限和方式

在被评估单位充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，提交评估报告。

乙方完成评估有关程序后，向甲方提交经乙方和经办资产评估师签章的纸质版中文标准文本评估报告壹式伍份。

六、委托人的责任与义务

1. 委托人及被评估单位的责任：

- (1) 委托人对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、可行性负责；
- (2) 被评估单位提供评估对象法律权属和其他必要的资料，并对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

(3) 委托人按照法律、法规规定和评估报告载明的评估目的及用途恰当地使用评估报告。

2. 委托人及被评估单位的义务：

(1) 被评估单位对各项资产进行全面清查、盘点，认真填写各项资产明细报表，在乙方要求的时间内报送乙方；

(2) 被评估单位按乙方要求提供真实、充分、合法的法律权属证明文件及其他评估所需文件资料；

(3) 被评估单位对提供的评估明细表等申报资料和其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章或法律允许的其他方式；

(4) 委托人及被评估单位在评估过程中组织人力、物力，为乙方及其人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助，负责资产评估师、资产评估专业人员与相关当事方之间的协调沟通；

(5) 按照约定及时足额支付评估服务费。

七、资产评估机构的责任与义务

1. 资产评估机构的责任：

(1) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具评估报告；

(2) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应维护评估报告的独立性和专业性；

(3) 对委托人或被评估单位提供的文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。未经委托人书面许可，乙方、签字资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告内容，以及委托人或被评估单位提供的文件资料，以及执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。法律、法规另有规定的以外。

2. 资产评估机构的义务：

(1) 及时指派评估人员与甲方和相关当事方沟通项目的时间进程和执行业务工作方案；

(2) 在收到符合要求的申报资料后，及时组织评估项目组，做好评估对象的现场工作；

(3) 配合甲方相关经济行为的实施进度，在合理的工作时间内完成评估分析、估算，并将发现的问题及时和委托人沟通；

(4) 遵守相关法律、法规规定和资产评估准则发表专业意见并出具评估报告;

(5) 督促执行业务人员具有良好的职业道德, 诚实正直, 勤勉尽责, 谨慎从业, 恪守独立、客观、公正的原则。

八、评估服务费

甲方和乙方根据国家相关评估收费与支付的管理办法, 按前述约定的评估范围、业务内容和相应的评估业务工作量, 协商评估服务费如下。

1. 参照国家发展改革委、财政部联合下发《资产评估收费管理办法》(发改价格[2009]2914号)和中评协[2009]199号文《关于贯彻实施〈资产评估收费管理办法〉尽快做好资产评估收费管理工作的通知》、广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》(粤价(2010)142号)中的收费标准, 按双方约定的评估范围业务内容以及执行项目业务工作量, 经双方协商, 甲方应付给乙方评估服务费总额为人民币贰拾伍万捌仟叁佰元整(¥258,300)。

以上评估服务费含增值税(乙方为增值税一般纳税人, 税率为6%), 并已包含乙方执行项目工作所需广州市外差旅费用。评估服务费如有调整应由双方协商后确定或签订补充协议。

2. 评估服务费由甲方分二期支付给乙方:

本合同签订之日起三天内, 甲方支付人民币壹拾贰万玖仟壹佰伍拾元整(¥129,150);

乙方提交甲方评估报告正本之日起三天内, 甲方付清余款人民币壹拾贰万玖仟壹佰伍拾元整(¥129,150);

3. 支付方式: 转账支付

户名: 中联国际评估咨询有限公司

开户银行: 招商银行股份有限公司广州人民中路支行

银行账号: 120905946110504

出现下列情况, 甲方应根据实际情况增加付给乙方的服务费, 增加的数额由双方协商确定, 必要时应签署补充协议:

(1) 评估过程中, 因评估方案发生变化, 使委托评估资产范围扩大, 出现事先未曾约定的新增评估事项, 造成乙方工作量明显增加的;

(2) 甲方提供的相关法律、经济、权属文件不全, 造成评估作业返工;

(3) 评估基准日变更, 乙方需再次进入现场补充工作并重新出具评估报告。

九、评估报告的使用范围

1. 评估报告使用人是甲方。评估报告仅供甲方使用，法律、法规另有规定的除外。如需要增加其他评估报告使用者，甲方应以书面形式向乙方提出，并得到乙方的书面同意。除此以外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

2. 评估报告仅限在评估报告有效期内，使用于本合同载明评估目的及用途所对应的经济行为。

3. 未征得乙方同意，评估报告使用人不得将乙方提交的包括评估报告和与评估报告有关的说明、解释、建议等文件材料内容摘抄、引用或者披露于公开媒体。法律、法规规定以及本合同另有约定的除外。

4. 评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，乙方和资产评估师、其他评估专业人员不承担由此带来的任何责任。同时，评估报告使用人应赔偿由于不当使用评估报告对乙方造成的损失。

十、合同的有效期限

1. 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，并具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签章后生效，至合同约定事项结束后终止。

十一、合同变更

本合同签订后，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化，双方应签订补充合同或者重新签订委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

十二、违约责任和争议解决

1. 乙方无故中止评估业务、解除委托合同，由此造成合同载明评估目的对应经济行为所确指的资产业务无法进行或造成严重后果的，乙方应退还已收评估服务费，直至承担相应的法律责任。

2. 因甲方原因中止评估业务、解除委托合同，甲方应按照已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 因甲方或相关当事人原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同，乙方应通知甲方协助解决，仍然无法解决时，乙方可以解除本合同。甲方应按照乙方已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 执行本协议如发生争议，双方选择如下（1）方式处理：（1）提交资产评估

机构所在地的人民法院审理；(2) 提交双方认可的仲裁委员会仲裁。



委托人：金发科技股份有限公司

法定代表人或授权人：



签订日期：2024.3.4



资产评估机构：中联国际评估咨询有限公司

法定代表人或授权人：

签订日期：2024.3.4

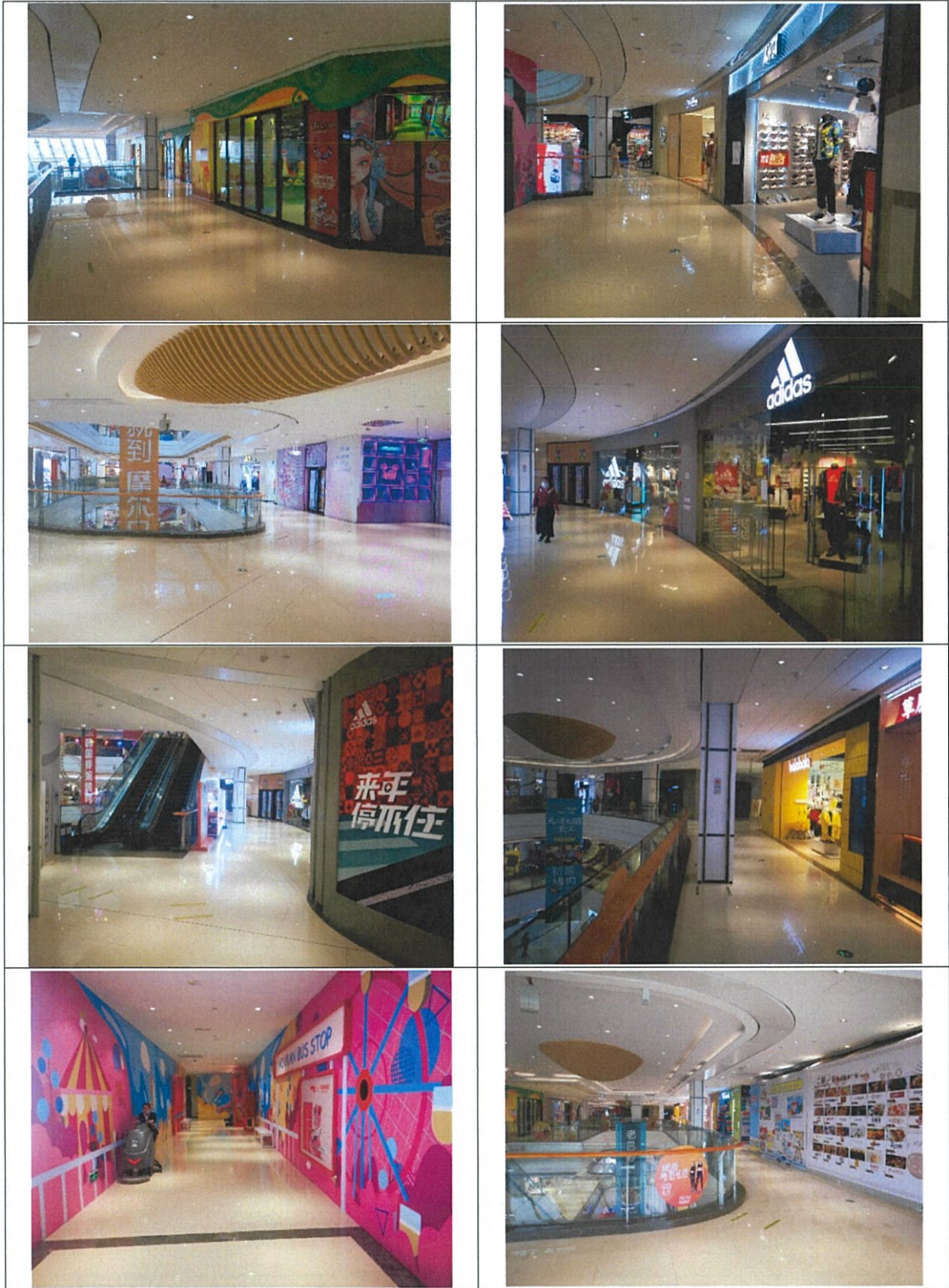
评估对象涉及的资产部分图片资料-1



评估对象涉及的资产部分图片资料-2



评估对象涉及的资产部分图片资料-3



评估对象涉及的资产部分图片资料-4



评估对象涉及的资产部分图片资料-5

