

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

豪尔赛科技集团股份有限公司拟购买资产所涉及的  
位于北京市丰台区 128 号院诺德中心  
3 号楼 9 套房地产市场价格

# 资产评估报告

京坤评报字[2023]0306号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二三年四月十一日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、 委托人、产权持有人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 .....	5
二、 评估目的 .....	7
三、 评估对象和评估范围 .....	7
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 .....	13
九、 评估假设 .....	15
十、 评估结论 .....	17
十一、 特别事项说明 .....	17
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	18
十三、 资产评估报告日 .....	19
资产评估报告附件 .....	错误!未定义书签。

## 声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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、本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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

豪尔赛科技集团股份有限公司拟购买资产所涉及的  
位于北京市丰台区 128 号院诺德中心  
3 号楼 9 套房地产市场价格  
资产评估报告摘要

京坤评报字[2023]0306 号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受豪尔赛科技集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对豪尔赛科技集团股份有限公司拟购买资产事宜所涉及的位于北京市丰台区 128 号院诺德中心 3 号楼 9 套房地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：

#### 一、评估目的

豪尔赛科技集团股份有限公司拟购买资产事宜，为此需要对该经济行为所涉及的位于北京市丰台区 128 号院诺德中心 3 号楼 9 套房地产在评估基准日市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

#### 二、评估对象和评估范围

本次评估对象是戴宝林先生拥有的位于北京市丰台区 128 号院诺德中心 3 号楼 9 套房地产于评估基准日的市场价值。

本次评估范围是戴宝林先生拥有的位于北京市丰台区 128 号院诺德中心 3 号楼 9 套房地产，证载建筑面积是 1,139.82 平方米。

#### 三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

#### 四、评估基准日

本次评估以 2023 年 3 月 28 日为基准日。

#### 五、评估方法

本次采用市场法进行评估。

## 六、评估结论及其使用有效期

经评估，委估的位于9套北京市丰台区128号院诺德中心3号楼房地产于评估基准日的市场价值评估结论为4,277.17万元（大写人民币肆仟贰佰柒拾柒万壹仟柒佰元整）。本评估结论包含建筑物对应的土地使用权价值，且评估值为不含税价。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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、特别事项说明

（一）评估过程中对实物资产的物理属性、技术属性等资产状况主要通过外观观察、向相关人员咨询等方法进行一般性的判断，未运用专业仪器对建筑物内部进行技术检测。

### （二）权属瑕疵

本次申报评估的坐落于丰台区南四环西路128号诺德中心3号楼9套房地产，用途办公，建筑面积共1,139.82平方米，产权持有人戴宝林于2014年5月取得房屋所有权证书，一直未办理不动产权证且无法提供土地使用权证，戴宝林先生提供权属情况说明并承诺委估9项房地产权属归戴宝林所有，产权无异议。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

豪尔赛科技集团股份有限公司拟购买资产所涉及的

位于北京市丰台区128号院诺德中心

3号楼9套房地产市场价格

资产评估报告

京坤评报字[2023]0306号

豪尔赛科技集团股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称“本公司”或“本资产评估机构”）接受贵公司（以下简称“委托人”或“豪尔赛”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购资产事宜所涉及的位于北京市丰台区128号院诺德中心3号楼9套房地产于评估基准日2023年3月28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、产权持有人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

（一）委托人概况

本次评估的委托人是豪尔赛科技集团股份有限公司，其基本信息如下：

公司名称：豪尔赛科技集团股份有限公司

统一社会信用代码：91110108723950093X

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

股票简称：豪尔赛，证券代码：002963.SZ，上市地：深圳证券交易所

法定代表人：戴宝林

注册资本：15035.9930万人民币

成立日期：2000-06-07

经营期限：2000-06-07至无固定期限

住 所：北京市海淀区中关村南大街17号3号楼1902室

经营范围：技术推广、技术服务；专业承包；工业生产活动咨询；交通运输咨询；邮政、通信咨询；市政建设及规划咨询；销售五金交电(不含实体店铺经营)、日用品；信息技术咨询服务；工业设计服务；专业设计服务；综合管理服务；规划设计管理；灯具、装饰物品批发；销售电子产品、机械设备；数字内容服务；软件开发；市场调查；信息系统集成和物联网技术服务；市政设施管理；机动车公共停车场服务；城市园林绿化；物业管理；其他文化艺术经纪代理；票务代理服务；大数据服务；设计、制作、代理、发布广告；机械设备租赁(不含汽车租赁)；会议服务；承办展览展示活动；电气安装服务；互联网信息服务；道路货物运输(不含危险货物)；建设工程设计；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；广播电视节目制作经营。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输(不含危险货物)、互联网信息服务、广播电视节目制作经营、建设工程设计、电气安装服务、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包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) 产权持有人概况

姓名：戴宝林

性别：男

民族：汉

简介：戴宝林，男，1965年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，国家一级注册照明设计师。2000年6月起任豪尔赛科技集团股份有限公司执行董事兼经理；2016年10月至今，任豪尔赛科技集团股份有限公司董事长兼总经理；2015年12月至今，任上海高好投资合伙企业(有限合伙)执行事务合伙人；2016年10月至今，任杭州龙玺投资合伙企业(有限合伙)执行事务合伙人；2008年6月至今，任中国照明学会常务理事；2009年6月至今，任北京照明学会副理事长；2013年1月至今，任中国照明学会室外照明专业委员会副主任；2013年6月至今，任中国照明工程系统集成商常务理事；2015年9月至今，任中国照明学会照明设计师工作委员会副主任委员；2021年2月至今，任CSA城市与文旅照明专业委员会副主任；2021年9月至今，任全联旅游业商会文旅夜游专业委员会常务副



会长；2021年10月至今，任中国照明学会照明工程技术专委会副主任，兼任照明系统建设运营专业委员会副主任。

### （三）委托人与产权持有人之间的关系

本次评估的产权持有人是委托人的股东。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

## 二、评估目的

豪尔赛科技集团股份有限公司拟购买资产事宜，为此需要对该经济行为所涉及的位于北京市丰台区 128 号院诺德中心 3 号楼 9 套房地产在评估基准日市场价值进行评估，为上述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

本次评估对象是戴宝林先生拥有的位于北京市丰台区128号院诺德中心3号楼9套房地产于评估基准日的市场价值。

本次评估范围是戴宝林先生拥有的位于北京市丰台区 128 号院诺德中心 3 号楼 9 套房地产，建筑面积共 1,139.82 平方米。

### （二）委估资产明细情况

#### （1）委估资产明细情况

序号	房产证	房屋所有权人	房屋坐落	房屋性质	规划用途	结构	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	X京房权证丰字第437015号	戴宝林	丰台区南四环128号3号楼19层2207	商品房	办公	钢混	19层(21层)	135.09
2	X京房权证丰字第437021号	戴宝林	丰台区南四环128号3号楼19层2208	商品房	办公	钢混	19层(21层)	135.09
3	X京房权证丰字第	戴宝林	丰台区南四环128号3号楼19	商品房	办公	钢	19层(21层)	157.51

	437028 号		层 2209			混		
4	X 京房权证丰字第 437014 号	戴宝林	丰台区南四环 128 号 3 号楼 19 层 2210	商品房	办公	钢 混	19 层 (21 层)	80.68
5	X 京房权证丰字第 437322 号	戴宝林	丰台区南四环 128 号 3 号楼 19 层 2211	商品房	办公	钢 混	19 层 (21 层)	123.08
6	X 京房权证丰字第 437335 号	戴宝林	丰台区南四环 128 号 3 号楼 19 层 2212	商品房	办公	钢 混	19 层 (21 层)	80.68
7	X 京房权证丰字第 437318 号	戴宝林	丰台区南四环 128 号 3 号楼 19 层 2213	商品房	办公	钢 混	19 层 (21 层)	157.51
8	X 京房权证丰字第 437327 号	戴宝林	丰台区南四环 128 号 3 号楼 19 层 2215	商品房	办公	钢 混	19 层 (21 层)	135.09
9	X 京房权证丰字第 437017 号	戴宝林	丰台区南四环 128 号 3 号楼 19 层 2216	商品房	办公	钢 混	19 层 (21 层)	135.09

## (2) 主要资产的分布情况及特点

纳入评估范围的房地产 9 项,位于北京市丰台区 128 号院诺德中心 3 号楼,钢混结构,2012 年建成,地上共 21 层,委估房产位于 19 层,规划用途为办公,建筑面积共 1,139.82 平方米,对应国有土地使用证号:京丰国用(2011 出)第 00232 号,土地使用权总面积 42,611.08 平方米,土地使用年限自 2011 年 2 月 21 日至 2061 年 2 月 20 日。

## (3) 资产的权属状况、经济状况

纳入评估范围的房地产为位于丰台区 128 号院诺德中心 3 号楼,产权持有人戴宝林于 2014 年 5 月取得房屋所有权证书,一直未办理不动产权证且无法提供土地使用权证,戴宝林先生提供权属情况说明并承诺委估 9 项房地产权属归戴宝林所有,产权无异议。纳入评估范围的房地产均未设定抵押担保等他项权利,目前委估的九套房地产正常使用中。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

## 四、价值类型

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

### （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2023年3月28日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

- 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，自2016年12月1日起施行）；
- 2.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
- 3.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；
- 4.《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号第二次修订，自2020年3月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；
12. 《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，自2019年4月1日起施行）；
13. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
14. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月 2日财政部97号令修正））；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规。

## （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38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）。

### （三）资产权属依据

1. 产权持有人身份证（复印件）；
2. 产权持有人的房屋所有权证及其他产权情况说明（复印件）；
3. 产权持有人重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

### （四）评估取价依据

1. 国家统计局、北京市统计局发布的统计资料；
2. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
3. 其他相关资料。

### （五）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 产权持有人、委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
3. Wind、iFinD金融数据终端的相关资料；
- 4.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（建设部公告第797号）；
- 5.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）（国土资厅发〔2015〕12号）；
- 6.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（国土资厅发〔2015〕12号）；

7.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；

8.其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

#### 1. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

#### 2. 市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

#### 3. 成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

### （二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

#### 1.评估方法选取的依据（理由）

本次委托评估的房屋建筑物为已建造完成并已投入使用的资产。

（1）房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

(2) 委估资产所在区域的办公物业二手交易案例较多，可以获取足够数量的可比交易案例，故适宜选取市场法进行评估；

(3) 委估资产为个人购买持有的房地产，无可用的历史资料，故不适用成本法。

(4) 委估资产周边办公物业的的出租案例较多，但是由于租售比差异较大，依据租金无法合理预估房地产价值；故不宜选取收益法进行评估。

(5) 根据本次评估的目的、产权持有人提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的的房地产类适宜选取市场法进行评估。

## 2. 评估方法定义及公式

市场法的定义：

市场比较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同一供需圈内类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场比较法估算房地产价值的计算公式为：

待估房地产的评估价格 = 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

## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

### (一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评

估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

## （二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

### 1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

### 2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

### 3.收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

### 4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

### 5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项的理解达成共识。

### 6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。



### （三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

#### 1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

#### 2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

### （四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

### （五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析产权持有人的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对产权持有人价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提条件假设

#### 1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

## 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

## 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产或资产组按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

### （二）一般条件假设

1. 假设国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设产委估对象所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估对象形成重大不利影响。

### （三）特殊条件假设

1. 假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

2. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

3. 假设委托评估的资产的经济使用年限为机械工业出版社出版的《资产评估常用数据及参数手册》载明的年限。

#### （四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估专业人员及其所在的资产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

经评估，委估的位于9套北京市丰台区128号院诺德中心3号楼房地产于评估基准日的市场价值评估结论为**4,277.17万元**（大写人民币肆仟贰佰柒拾柒万壹仟柒佰元整）。本评估结论包含建筑物对应的土地使用权价值，且评估值为不含税价。（详见评估明细表）

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

#### 十一、特别事项说明

##### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

##### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次申报评估的坐落于丰台区南四环路128号诺德中心3号楼9套房地产，用途办公，建筑面积共1139.82平方米，产权持有人戴宝林于2014年5月取得房屋所有权证书，一直未办理不动产权证且无法提供土地使用权证，戴宝林先生提供权属情况说明并承诺委估9项房地产权属归戴宝林所有，产权无异议。

##### （三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

##### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现产权持有人于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

##### （五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 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

无。

(八) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

评估过程中对实物资产的物理属性、技术属性等资产状况主要通过外观观察、向相关人员咨询等方法进行一般性的判断，未运用专业仪器对建筑物内部进行技术检测。

## 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本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(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，资产评估机构及其签名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) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等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) 若未征得本资产评估机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2023年4月11日。

北京坤元至诚资产评估有限公司

资产评估专业人员:

中国·北京

资产评估专业人员: