

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的
位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产市场价值
资产评估报告

银信评报字（2024）第 B00037 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2024 年 03 月 11 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:	3131020026202400277
合同编号:	HT2024-B00028
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第B00037号
报告名称:	矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的位于无锡市、重庆市等共33套房地产市场价值资产评估报告
评估结论:	38,863,904.00元
评估报告日:	2024年03月11日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	程伟 (资产评估师) 会员编号: 42040003 陈雪微 (资产评估师) 会员编号: 42190055
	
(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。

备案回执生成日期: 2024年03月12日

目 录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、产权持有人概况及其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	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	13
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、评估结论成立的条件	16
十二、特别事项说明	16
十三、资产评估报告使用限制说明	18
十四、资产评估报告日	19
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
附 件	21



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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、行政法规规定及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，其他任何机构和個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由委托人、产权持有人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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的 位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产市场价值 资产评估报告

银信评报字（2024）第 B00037 号

摘要

一、项目名称：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产市场价值资产评估项目。

二、委托人：矩阵纵横设计股份有限公司。

三、其他评估报告使用者：

法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、产权持有人：矩阵纵横设计股份有限公司。

五、评估目的：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值，需要对该经济行为所涉及的位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

六、经济行为：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值。

七、评估对象：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产的市场价值。

八、评估范围：矩阵纵横设计股份有限公司于评估基准日申报的位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2023 年 12 月 31 日

十一、评估方法：市场法

十二、评估结论：

截至评估基准日，在本报告所列假设和前提条件下，矩阵纵横设计股份有限公司申报的纳入评估范围内的资产账面净值为 **4,229.21 万元**，在运用市场法进行评估后，含税评估值为 **3,886.39 万元**（大写人民币叁仟捌佰捌拾陆万叁仟玖佰元整），评估减值 342.82 万元，减值率 8.11%。

评估结论详细情况见资产评估明细表。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十三、特别事项说明：

详见本评估报告正文第十二项“特别事项说明”部分。

十四、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

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合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的 位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产市场价值 资产评估报告

银信评报字（2024）第 B00037 号

正文

矩阵纵横设计股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟了解房地产市场价值所涉及资产在 2023 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、产权持有人概况及其他评估报告使用者概况

1、委托人暨产权持有人概况

委托人暨产权持有人名称：矩阵纵横设计股份有限公司

统一社会信用代码	91440300552144766W	名称	矩阵纵横设计股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	王冠
注册资本	18000 万人民币	成立日期	2010-03-03
住所	深圳市福田区福保街道福保社区福田保税区市花路 3 号花样年·福年广场 B 栋 411、413		
营业期限自	2010-03-03	营业期限至	无固定期限
经营范围	一般经营项目是：室内外装饰设计，建筑装修装饰工程，园林绿化（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；建筑装饰材料、家居用品、建筑五金配件的销售（不含专营、专控、专卖商品）；展览展示策划。住房租赁；非居住房地产租赁；软件销售；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

2、其他评估报告使用者

法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

3、委托人和产权持有人之间的关系

委托人即产权持有人。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

二、评估目的

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值，需要对该经济行为所涉及的位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产的市场价值。

评估范围为：矩阵纵横设计股份有限公司于评估基准日申报的位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产。

具体范围如下：

（一）资产申报表

申报的主要资产账面记录情况如下：

固定资产-房屋建筑物申报明细表

金额单位：人民币元

序号	房号	小区名称	房产所在城市	交楼情况	房屋用途	抵房入账年份	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	10-21-2304	玫瑰悦	无锡经开区	期房	住宅	2022	116.33	3,501,260.00	3,338,671.00
2	1-3201	时光印象	郑州管城区	期房	住宅	2022	116.92	1,837,983.00	1,473,192.00
3	2-1-2101	新希望·D10 天际	重庆九龙坡区	期房	住宅	2022	118.37	2,479,908.00	2,414,748.00
4	8-401	弘阳府	南昌市青山湖区	已拿房产证，现房	住宅	2022	116	1,755,630.83	1,755,630.83
5	12-603	卓越·花园里	宿迁市	期房	住宅	2022	102.61	768,918.00	718,270.00
6	23-1-302	太原江山林樾-二期	太原市尖草坪区	期房	住宅	2022	145.52	1,348,678.00	1,197,168.00
7	C8#-1-1501	南昌旭辉中心	南昌新建区	现房	住宅	2022	146.91	2,174,562.00	1,777,611.00
8	江山组团 5-1-1102	乌当未来（学府将来）	贵阳乌当区	现房	住宅	2022	110.32	1,005,765.00	904,624.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

9	一期-7 号楼 -1-1503	东原九章 赋	遵义红 花岗区 新蒲新 区	期房	住宅	2022	131.6	756,093.00	756,093.00
10	一期-7 号楼 -1-1603	东原九章 赋	遵义红 花岗区 新蒲新 区	期房	住宅	2022	131.6	758,725.00	758,725.00
11	一期-8 号楼 -1-303	东原九章 赋	遵义红 花岗区 新蒲新 区	现房	住宅	2022	108.32	602,968.00	602,968.00
12	1 栋 1502	东原·印 1905（别 名：九樾 春风）	昆明市 五华区	现房	住宅	2022	122.91	1,849,540.00	1,849,540.00
13	4 栋 1702	东原·印 1905（别 名：九樾 春风）	昆明市 五华区	现房	住宅	2022	123.04	1,857,821.00	1,857,821.00
14	6-20202	西安锦麟 府	西安市 长安区	现房	商铺	2022	57.53	855,910.00	828,432.00
15	3 栋 407	旭辉·铂 宸中央	重庆市 渝北区	现房	住宅	2022	86.92	1,530,691.00	1,355,952.00
16	7 栋 1 单元 301	和达上城	青岛即 墨区	期房	住宅	2023	118.2	1,382,990.00	1,382,990.00
17	3#-01-2 405	旭辉恒基 铂仕湾	佛山禅 城区	期房	住宅	2023	108.76	2,142,574.00	2,142,574.00
18	1 栋 1403	平潭融信 澜宸（融 信创世 纪）	福州平 潭	现房	住宅	2023	110.95	1,765,930.00	1,765,930.00
19	6 号 1605	长泰鹭西 郡	漳州长 泰区	期房	住宅	2023	78.69	693,904.00	693,904.00
20	1 栋 -6-206	印阅府	佛山市 顺德区	已拿房 产权证， 现房	住宅	2023	116.4	1,744,270.51	1,737,366.00
21	10 栋 501	顺德锦官 半岛	佛山市 顺德区	现房	住宅	2023	128.78	2,796,473.00	2,796,473.00
22	1-1-240 1	金桥外国 语南粼云 上府	无锡新 吴区	现房	住宅	2023	111.23	2,581,934.00	2,581,934.00
23	C0653	金桥外国 语南粼云 上府	无锡新 吴区	现车位	车位	2023		138,000.00	138,000.00
24	1-8-1	旭辉·首 府铂辰时 代	沈阳皇 姑区	期房	住宅	2023	80.18	960,225.00	960,225.00
25	3-15-2	旭辉·首 府铂辰时 代	沈阳皇 姑区	期房	住宅	2023	80.18	1,005,220.00	1,005,220.00

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

26	3-16-1	旭辉·首府铂辰时代	沈阳皇姑区	期房	住宅	2023	101.4	1,239,676.00	1,239,676.00
27	2-16-1	旭辉·首府铂辰时代	沈阳皇姑区	期房	住宅	2023	100.79	1,334,560.00	1,334,560.00
28	A218车位	旭辉·首府铂辰时代	沈阳皇姑区	期房	车位	2023		115,965.00	115,965.00
29	6-1-831	将军府	西昌	期房	公寓	2023	41.43	648,888.00	648,888.00
30	1-1-2303	好运输林苑	运城	期房	住宅	2023	103.21	452,929.00	452,929.00
31	2-1-2303	好运输林苑	运城	期房	住宅	2023	107.84	490,858.00	490,858.00
32	3-3003	卓越蔚蓝星宸	佛山卓越蔚蓝星宸	现房	住宅	2023	80.07	598,503.00	598,503.00
33	B13-4#C座办公-1单元-1001	万科翡翠云阶	重庆渝中区	现房	公寓	2023	47.72	616,663.00	616,663.00
合计							3,250.73	43,794,015.34	42,292,103.83

注：账面价值为含税抵债金额，未经审计机构审计

（二）委托评估的资产权属情况

根据企业申报，资产评估机构委派评估专业人员参与企业的资产清查工作，并对固定资产进行重点清查，经清查核实，纳入评估范围的评估对象除位于南昌市青山湖区的弘阳府 8-401 和位于佛山市顺德区的印阅府 1 栋-6-206 已取不动产权证外，其余均只取得《工抵协议》、《认购协议》。纳入评估范围的房地产均为矩阵纵横设计股份有限公司认购的工抵房。

（三）委托评估资产现状及使用情况

企业申报的评估对象为 33 套房地产，位于无锡市经开区、重庆市等地区。截至评估基准日，除位于南昌市新建区南昌旭辉中心 C8#-1-1501、青山湖区弘阳府 8-401；佛山市顺德区印阅府 1 栋-6-206、顺德区锦官半岛 10 栋 501、佛山卓越蔚蓝星宸 3-3003；重庆市渝中区万科翡翠云阶 B13-4#C 座办公-1 单元-1001、重庆市渝北区旭辉·铂宸中央 3 栋 407 等共 15 套房地产已交房且处于空置状态以外，其余房产均未交房。

（四）抵质押情况

委估资产均未办理不动产权证，未设立抵押、担保、查封等他项权利状况。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上述列入评估范围的资产与资产评估委托合同确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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。

选择市场价值作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。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2023年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

产权持有人委估资产对应的相关业务已按权责发生制核算至评估基准日。

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》（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、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

4、《企业会计准则》（财政部令第33号，2014年7月23日财政部关于修改《企业会计准则——基本准则》的决定）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号，2008



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订)；

6、财政部税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；

7、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号）；

8、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令（第三十七号））；

9、其他有关的法律法规。

（二）评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号（2017 年 8 月 29 日）；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号（2017 年 9 月 13 日）；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号（2018 年 10 月 29 日）；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号（2018 年 10 月 29 日）；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号（2017 年 9 月 13 日）；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号（2018 年 10 月 29 日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号（2017 年 9 月 13 日）；

8、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号（2017 年 9 月 13 日）；

9、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号（2017 年 9 月 13 日修订）；

10、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号（2017 年 9 月 13 日）；

11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号（2019 年 12 月 4 日）；

12、中国资产评估协会《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（中评协〔2019〕39号）。

（三）产权依据

- 1、产权持有人企业法人营业执照；
- 2、《不动产权证》、《工抵协议》、《认购协议》；

（四）取价依据

- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、产权持有人提供的资产清单和资产评估申报表；
- 6、委托人及产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（五）其他依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部发布）；
- 2、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

七、评估方法

（一）评估方法的选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”。

（2）《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”。

（二）评估方法的适用条件

（1）市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

员应当根据所获取可比案例成交数据的可靠性、可收集到的可比案例数量，考虑市场法的适用性。

（2）收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人员应当根据房地产未来收益和风险的预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

（3）成本法

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法；或者测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和成新率，将重置成本或重建成本乘以成新率得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人员应当根据房地产市场供求状况、房地产重复开发建设的可行性，恰当考虑成本法的适用性。

（4）假设开发法

假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。其中，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减得到评估对象价值或价格的方法，称为动态分析法；将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法，称为静态分析法。

资产评估专业人员应当根据房地产估价的合法原则和最高最佳利用原则正确判断评估对象的最佳开发利用方式(包括用途、建筑规模、档次等)，是否根据当地房地产市场状况、正确预测了评估对象开发完成后的价值，恰当考虑假设开发法的适用性。

（三）评估方法的选择

本项目评估方法适用性分析

（1）市场法适用性分析

评估对象均位于房地产市场较为活跃的地区，周边类似可比案例市场交易案例较多，且较易搜集，适宜采用市场法。

（2）收益法适用性分析



评估对象多为未交房的期房，虽然具有收益性，但是由于物业租售不成比，收益法测算结果不能反映其市场价值，因此不宜选用收益法。

（3）成本法适用性分析

评估对象为住宅及商业用途房地产，住宅、商业用途房地产价格是由其供求关系和收益能力决定而非成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，相对于成本法，市场法的评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估未采用成本法评估。

（4）假设开发法适用性分析

评估范围内的期房均为产权持有单位认购的单套工抵房，不属于房地产投资开发项目，不具备再开发条件，故不适宜采用假设开发法。

（四）所选用评估方法的介绍

市场法是指在一定条件下，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产出租交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象市场价值的方法。该方法的基本公式如下：

评估对象市场价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

运用市场法按下列基本步骤进行：

① 搜集交易实例的有关资料；

② 选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a是估价对象的类似房地产；b成交日期与估价时点相近，不超过一年；c成交价格为正常价格或可修正为正常价格；

③ 建立价格可比基础；

④ 进行交易情况修正；

⑤ 进行市场状况修正；

⑥ 进行区位状况修正；

⑦ 实物状况因素修正；

⑧ 权益状况因素修正；

⑨ 上述每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过20%，综合调整不得超过



30%;

⑩求得比准价格，确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

（五）评估思路

评估技术思路：根据现场勘察，评估对象位于重庆市、南昌市等区域，所在位置区域位置较优，交通便捷度较高，周边类似售价可比案例市场交易较多，且较易搜集，因此采用市场法进行评估测算。

通过以上分析，本次评估采用市场法进行确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对评估对象进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的



评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对评估对象进行分析，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（八）评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其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、资产持续使用假设：资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）预测假设

1、一般假设

（1）在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

（2）评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；

（3）任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规；

（4）本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其



他不可抗力对评估结论的影响；

(5) 假设本报告以评估对象在评估基准日时的状况为依据进行的，且以该状况在评估报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 本次评估未考虑除已披露事项外可能与评估对象产权人有关的债权及债务情况对评估结果的影响；

(7) 本报告评估结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，如上述条件发生变化，评估结果需做相应调整；

(8) 假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

2、特殊假设及主要参数

(1) 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），委托人即产权持有人按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的没有受侵犯或无其他负担性限制的；

(2) 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的；

(3) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有人之间充分揭示的前提下做出的。

(4) 假设本次评估范围内的期房除基准日时点已停工的部分，均能按设定的竣工日期建成，并交付使用。

(三) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实可信，对于本评估报告中评估价值评估结论所依据由委托人及产权持有人提供的信息资料，但对这些信息资料的真实性、准确性我公司不做任何保证。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估对象的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

评估人员运用市场法对评估对象进行评估，认定这些假设条件在评估基准日时成



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次采用市场法对位于无锡市、重庆市等共 33 套房地产的市场价值进行评估的含税评估值为 **3,886.39 万元**（大写人民币叁仟捌佰捌拾陆万叁仟玖佰元整），评估减值 342.82 万元，减值率 8.11%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房地产	4,229.21	3,886.39	-342.82	-8.11

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估增减值原因

纳入评估范围的房地产减值 342.82 万元，减值率 8.11%，减值的原因主要是：

1、房地产价格短期内会随着供求情况产生轻微波动。

2、受近期宏观经济发展状况不佳及政策调控的影响，全国范围内多个城市的住房价格均出现不同程度下跌。

十一、评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十二、特别事项说明



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估未引用其他机构出具的报告。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

截至评估基准日，纳入评估范围的房地产除位于南昌市青山湖区弘阳府 8-401、佛山市顺德区印阅府 1 栋-6-206 的房地产已取得不动产权证外，其余均未办理不动产权证，其面积由产权持有人等根据《认购协议》申报，评估人员核实确定，本次评估未考虑后续办理产权证需支付相关费用对评估值的影响；若日后上述房地产出现产权纠纷等事项其责任由委托方及产权持有人负责。若日后办理不动产权证后，证载面积等信息与本次申报不一致，其评估结论需根据证载相关信息进行调整，提请报告使用人关注该事项。

(三) 评估程序受到限制的情形；

无

(四) 评估资料不完整的情形；

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六) 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。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

无。

(九) 其他需要说明的事项。

1、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，报告中评估结果的内涵包含不动产交易过程中转让方需要承担的增值税；

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，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；

3、评估师执行资产评估业务的目的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的决策责任。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

4、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值，不能用于招商、投资、产权交易、抵押等目的。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任；

5、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，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人和买受人提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人和买受人提供的有关资产所有权文件、证件等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性、合法性及完整性由委托方及买受人负责；

6、本次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，本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；

7、企业存在的可能影响房地产价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、纳入评估范围内部分房产为期房，由于房地产市场资金紧张，期房施工和交付的进度视房地产开发资金筹措到位而定，而且还要受国家房地产宏观调控等一系列因素的影响，房地产开发商延期竣工，迟延交付竣工甚至破产歇业无法交付，使得期房不一定成为现房，本次评估假设评估范围内的期房除上述基准日时点已停工的部分，其余均能按设定的竣工日期建成，并交付使用，不考虑无法交付对评估值的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日）有效。评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、资产评估报告日

本评估报告日为 2024 年 03 月 11 日。



银信资产评估有限公司
 地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼
 邮编：200002
 电话：021-63391088 传真：021-63391116
 电子邮箱：valuer@yinxincpa.com

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



正式执业会员
 资产评估师
 程伟
 420110103

资产评估师：程伟

正式执业会员
 资产评估师
 陈雪微
 421190055

资产评估师：陈雪微

2024年03月11日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

- 1、委托人暨产权持有人营业执照复印件；
- 2、《不动产权证》、《认购协议》和《工抵协议》复印件以及《未办理产权证声明函》；
- 3、委托人暨产权持有人承诺函；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、资产评估机构备案公告；
- 6、资产评估师资质证书复印件；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 8、资产评估委托合同复印件；
- 9、评估结果汇总表及明细表。