

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的
江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司
投资性房地产公允价值追溯性评估项目
资产评估报告

大周行评报字【2022】第 SZ1165 号

(共 1 册, 第 1 册)

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十二月八日



目 录

声 明	1
评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告的使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
评估报告附件.....	30

声明

一、本资产评估报告参照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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估企业申报并经其签章确认；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。

江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的 江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司 投资性房地产公允价值追溯性评估项目

资产评估报告摘要

大周行评报字【2022】第 SZ1165 号

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司接受江西奇信集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产进行了追溯性评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2020 年 12 月 31 日的公允价值作出了公允反映。现将资产评估报告正文主要内容摘要如下：

一、评估目的：根据《会议纪要》，江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更，需要对江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司持有的投资性房地产进行追溯性评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司于评估基准日的投资性房地产。

三、价值类型：公允价值。

四、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法：市场法、收益法。

六、评估结论

本次评估，评估人员对江西奇信集团股份有限公司于评估基准日的投资性房地产采用市场法和收益法进行了评估，对江西奇信集团股份有限公司下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司于评估基准日的投资性房地产采用收益法进行了评估，评估结论为江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司于评估基准日的投资性房地产公允价值为 37,413.19 万元（不含增值税）（大写金额：人民币叁亿柒仟

肆佰壹拾叁万壹仟玖佰元整)。

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。

七、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

1. 本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公允价值，未考虑评估范围内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其评估对象可实现价格的保证。另外，本次评估范围内的资产的账面价值和评估价值均不含增值税。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估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。

3. 因新冠疫情影响，《投资性房地产评估申报汇总表》中序号 5-11 河北天元商务大厦 2201 室，安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103、安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108，禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401、51402、51403 和 51404，由于各地疫情防疫政策原因，未履行现场勘察程序，本次采用与各地房地产管理人员线上视频方式进行勘察。

4. 江西奇信集团股份有限公司历史上曾有两次工商名称变更记录，其前身为深圳市奇信建设集团股份有限公司。2019 年 7 月 31 日，深圳市奇信建设集团股份有限公司变更公司名称为深圳市奇信集团股份有限公司；2021 年 12 月 20 日，深圳市奇信集团股份有限公司变更公司名称为江西奇信集团股份有限公司。

因被评估单位自身原因，其名下部分不动产权的证书记载权利人没有及时同步变更，但不影响江西奇信集团股份有限公司对纳入评估范围内的投资性房地产拥有不动产所有权。

5. 根据江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司提供的相关资料，发现江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇

信高新材料有限公司存在抵押事项，具体抵押情况如下：

序号	贷款机构	贷款合同编号	抵(质)押合同编号	被抵押(质)押资产状况					抵(质)押起始时间	已偿还贷款金额	逾期未还金额	备注	
				抵押资产名称	产权证编号	他项权利证编号	账面原值	账面净值					
1	深圳市高新投集团有限公司		Z201901919	江南名苑一层房屋	粤(2019)深圳市不动产权第0222074号	粤(2019)深圳不动产权第0222074号	78,958,221.59	25,653,134.67	2019/11/29-2027/11/28	5000万			
2				江南名苑二层房屋	粤(2019)深圳市不动产权第0222070号	粤(2019)深圳不动产权第0222070号							
3				布吉厂房	粤(2019)深圳市不动产权第0235530号	粤(2019)深圳市不动产权第0235530号	5,092,933.51	2,673,789.93					2020/6/20-2030/6/20
4				布吉宿舍	粤(2019)深圳市不动产权第0235515号	粤(2019)深圳市不动产权第0235515号							
5	新余市投资控股集团有限公司	XYTK-QXGF-20210713		惠州产学研基地(综合楼)	粤(2019)惠州市不动产权第3062012号	2022惠州市不动产权证明第3005944号	143,664,348.22	128,112,878.62	2021/7/13-2022/12/31	0			
6				惠州产学研基地(宿舍楼)	粤(2019)惠州市不动产权第3062008号	2022惠州市不动产权证明第3005948号							
7				惠州产学研基地(厂房)	粤(2019)惠州市不动产权第3062007号	2022惠州市不动产权证明第3005942号							

本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

6. 截止评估报告日，委托评估范围内的投资性房地产中《投资性房地产评估申报汇总表》均已出租，具体见下表：

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	租赁初始单位月租金(元/月/m ²)	租金支付方式	实际租赁期限	现状
1	江南名苑一层房屋	1,769.34	135.00	押二付一，合约期内部分年度租金递增	租赁期限 2020/6/1-2028/7/31、免租期 2020/6/1-2020/8/31(含在租期内)	现为幼儿园，已由承租方重新装修
2	江南名苑二层房屋	2,020.25				
3	布吉厂房	6,039.60	13.09	押二付一，合约期内部分年度租金递增	布吉厂房5层(第一层及第三层至第六层)及布吉宿舍：租赁期限 2020/6/20-2030/6/20、免租期 2020/6/20-2020/8/20(含在租期内)；布吉厂房1层(第二层)：租赁期限 2020/9/1-2030/8/31、免租期 2020/9/1-2020/10/31(含在租期内)；	现为公寓及电商，已由承租方重新装修
4	布吉宿舍	2,608.20				
5	河北天元商务大厦2201室	1,151.08	31.24	押二付六，合约期内部分年度租金递增	租赁期限 2022/7/15-2024/7/14 免租期无	精装修；墙面及吊顶粉刷；墙面及地面部分贴瓷砖；玻璃门；铝合金窗
6	安徽铜陵市北斗星城91栋103	41.07	43.83	押三付三，合约期内部分年度租金递增	租赁期限 2022/7/4-2027/7/3、免租期 2022/7/4-2022/8/3(含在租期内)	承租方重新装修
7	安徽铜陵市北斗星城88栋108	119.57	45	押三付三，合约期内部分年度租金递增	租赁期限 2021/10/10-2026/10/9、免租期 2021/10/10-2021/11/9(含在租期内)	承租方重新装修
8	禾盛京广中心1幢5单元14层51401	294.96	75	押二付六，合约期内部分年	租赁期限 2022/9/17-2028/9/16、免租期 2022/6/17-2022/9/16(不含在租期内)	承租方重新装修
9	禾盛京广中心1幢5单元14层51402	291.46				

江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的江西奇信集团股份有限公司
及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产公允价值追溯性评估项目资产评估报告

10	禾盛京广中心1幢 5单元14层51403	291.46		度租金递增		
11	禾盛京广中心1幢 5单元14层51404	294.96				
12	惠州产学研基地 (厂房)	23761.36	12.7	押四付三,合 约期内部分年 度租金递增	哈工智谷教育:租赁期限2021/6/1- 2033/6/30、免租期2021/6/1-2021/10/31 (含在租期内)	现为与哈工智谷教 育合作技术院校研 学基地,已由承租 方重新装修。
13	惠州产学研基地 (宿舍楼)	11789.22				
14	惠州产学研基地 (综合楼)	12335.36				

其中：惠州市奇信高新材料有限公司与惠州中科华洋材料科技有限公司于2020年4月签订的《房屋租赁协议》中约定惠州产学研基地房屋租赁面积为3000m²（含公摊面积），后续签订《房屋租赁补充协议》中约定新增房屋租赁面积暂定为900m²（暂定15间，租赁宿舍共15间）。根据惠州中科华洋材料科技有限公司提供的《关于惠州产学研基地租赁合同相关说明》中，实际承租面积为：宿舍215m²，厂房2725m²，实际租赁宿舍7间。本次仅评估出租给哈工智谷教育发展（广东）有限公司的房屋建筑物及分摊的土地使用权。

我们特别强调：本评估意见仅作为会计政策变更的公允价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

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自资产评估报告日起，截止资产评估经济行为实现之日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，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评估假设及前提条件。

江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的 江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司 投资性房地产公允价值追溯性评估项目

资产评估报告正文

大周行评报字【2022】第 SZ1165 号

江西奇信集团股份有限公司：

广东省大周行房地产土地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、资产评估原则，采用市场法和收益法，对贵公司因会计政策变更所涉及的江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产进行了追溯性评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2020 年 12 月 31 日的公允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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

报告使用者概况

（一）委托人概况

委托人于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91440300192337969F

注册号：440301103279723

企业名称：江西奇信集团股份有限公司

法定代表人：雷鸣

注册资本：22500.00 万人民币

实缴资本：10627.5988 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

证券类别：深交所 A 股（股票名称：*ST 奇信，A 股代码：002781.SZ）

营业期限：自 1995 年 05 月 12 日至 5000 年 01 月 01 日

企业住所：江西省新余市渝水区城北毓秀东大道 718 号百乐村 18 栋（综合楼）
1501、1601、1701

经营范围：一般经营项目是：建筑装修装饰工程专业承包壹级；建筑装饰专项工程设计甲级；建筑幕墙工程专业承包壹级；建筑幕墙工程设计专项甲级；建筑机电安装工程专业承包壹级；电子与智能化工程专业承包壹级；消防设施工程专业承包贰级；消防设施工程设计专项乙级；建筑工程施工总承包；钢结构工程专业承包（凭资质证书经营）；承包境外建筑装修装饰、建筑幕墙、建筑智能化工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销；从事货物、技术进出口业务（不含分销、国家专营专控商品）；太阳能、光伏设备安装工程（凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；洁净工程；建筑新材料的研发和购销；建筑玻璃幕墙节能智能化技术的研发、绿色节能环保材料的研发、销售；计算机系统集成服务；建筑智能化系统服务；计算机软件的设计、研发及销售；物联网技术的研发与应用服务；互联网、云计算软件与平台技术服务；供应链管理及配套服务；健康科技的技术开发、咨询服务；自有房屋租赁；物业管理。，许可经营项目是：对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员（按《对外承包工程资格证书》经营）。

登记机关：新余市市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

（二）被评估单位概况

1. 被评估单位之一

详见委托人概况

2. 被评估单位之二

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91441303586360766B

注册号：441381000066191

企业名称：惠州市奇信新材料有限公司

法定代表人：雷鸣

注册资本：27600.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2011 年 12 月 01 日至无固定期限

企业住所：惠阳区平潭镇广汕路边 118 号（仅作办公使用）

经营范围：新型材料的技术开发；销售：建筑装饰材料（不含危险化学品；不设商场、档口、仓储）；自有物业租赁；物业管理；教育咨询；投资兴办实业；货物进出口（国家法律、行政法规禁止的项目不得经营，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。（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）

登记机关：惠州市惠阳区市场监督管理局

经营状态：在营（开业）企业

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人与被评估单位之一为同一公司，被评估单位之二是委托人的全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

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者。

二、评估目的

根据《会议纪要》，江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更，需要对江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司持有的投资性房地产进行追溯性评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司的投资性房地产。

评估范围为江西奇信集团股份有限公司于评估基准日纳入评估范围的投资性

房地产，其中房屋（采用公允价值模式计量）序号 1-11 项账面价值小计 57,182,264.53 元；江西奇信集团股份有限公司下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司于评估基准日纳入评估范围的投资性房地产，其中房屋（采用公允价值模式计量）序号 12-14 项账面价值小计 128,112,878.62 元，投资性房地产账面价值共计 185,295,143.15 元。账面价值业经会计师事务所审计，由委托人和被评估单位提供并确认。具体见下表：

投资性房地产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

序号	权利人	房屋名称	账面价值
1	深圳市奇信集团股份有限公司	江南名苑一层房屋	11,977,316.09
2	深圳市奇信集团股份有限公司	江南名苑二层房屋	13,675,818.58
3	深圳市奇信集团股份有限公司	布吉厂房	1,867,367.62
4	深圳市奇信集团股份有限公司	布吉宿舍	806,422.31
5	江西奇信集团股份有限公司	河北天元商务大厦 2201 室	10,589,613.70
6	深圳市奇信集团股份有限公司	安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103	456,658.67
7	深圳市奇信集团股份有限公司	安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108	1,329,502.73
8	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401	4,144,480.44
9	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51402	4,095,301.97
10	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51403	4,095,301.97
11	深圳市奇信建设集团股份有限公司	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51404	4,144,480.44
12	惠州市奇信高新材料有限公司	惠州产学研基地（厂房）	63,570,564.34
13	惠州市奇信高新材料有限公司	惠州产学研基地（宿舍楼）	31,540,592.31
14	惠州市奇信高新材料有限公司	惠州产学研基地（综合楼）	33,001,721.98
合计			185,295,143.15

资产评估范围以委托人和被评估单位提供的资产评估申报明细表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

评估范围内的投资性房地产类资产权属清晰，分别为江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司合法拥有，其中房屋建筑物均办理有合法的不动产权证。

另外，江西奇信集团股份有限公司历史上曾有两次工商名称变更记录，其前身

为深圳市奇信建设集团股份有限公司。2019年7月31日，深圳市奇信建设集团股份有限公司变更公司名称为深圳市奇信集团股份有限公司；2021年12月20日，深圳市奇信集团股份有限公司变更公司名称为江西奇信集团股份有限公司。

因被评估单位自身原因，其名下部分不动产的证书记载权利人没有及时同步变更，但不影响江西奇信集团股份有限公司对纳入评估范围内的投资性房地产拥有不动产所有权。

具体不动产证证书相关登记情况如下表：

(1) 江西奇信集团股份有限公司投资性房地产明细

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	他项权利	是否出租	用途	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	投资性房地产建筑面积
1	粤(2019)深圳市不动产权第0222074号	深圳市奇信集团股份有限公司	江南名苑一层房屋	抵押	已出租	商住混合用地/商业	外购	钢筋混凝土	1998/10/8	m ²	1769.34	1769.34
2	粤(2019)深圳市不动产权第0222070号	深圳市奇信集团股份有限公司	江南名苑二层房屋	抵押	已出租	商住混合用地/商业	外购	钢筋混凝土	1998/10/8	m ²	2020.25	2020.25
3	粤(2019)深圳市不动产权第0235530号	深圳市奇信集团股份有限公司	布吉厂房	抵押	已出租	工业用地/工业厂房	审判	钢筋混凝土	1998/10/20	m ²	6039.60	6039.60
4	粤(2019)深圳市不动产权第0235515号	深圳市奇信集团股份有限公司	布吉宿舍	抵押	已出租	工业用地/工业配套	审判	钢筋混凝土	1998/10/20	m ²	2608.20	2608.20
5	冀(2022)石家庄市不动产权第0072964号	江西奇信集团股份有限公司	河北天元商务大厦2201室		已出租	其他商服用地/办公	外购	钢筋混凝土	2014/5/31	m ²	1151.08	1151.08
6	皖(2020)铜陵市不动产权第0015152号	深圳市奇信集团股份有限公司	安徽铜陵市北斗星城91栋103		已出租	城镇混合住宅用地/商业	抵债	钢筋混凝土	2020/4/30	m ²	41.07	41.07
7	皖(2020)铜陵市不动产权第0015148号	深圳市奇信集团股份有限公司	安徽铜陵市北斗星城88栋108		已出租	城镇混合住宅用地/商业	抵债	钢筋混凝土	2020/4/30	m ²	119.57	119.57
8	陕(2021)西安市不动产权第0460197号	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢5单元14层51401		已出租	商服用地/办公	外购	钢筋混凝土	2018/10/31	m ²	294.96	294.96
9	陕(2021)西安市不动产权第0460198号	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢5单元14层51402		已出租	商服用地/办公	外购	钢筋混凝土	2018/10/31	m ²	291.46	291.46
10	陕(2021)西安市不动产权第0460199号	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢5单元14层51403		已出租	商服用地/办公	外购	钢筋混凝土	2018/10/31	m ²	291.46	291.46
11	陕(2021)西安市不动产权第0467145号	深圳市奇信建设集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢5单元14层51404		已出租	商服用地/办公	外购	钢筋混凝土	2018/10/31	m ²	294.96	294.96
小计											14921.95	14921.95

此11套不动产，其中：序号1-2位于深圳市福田区福强路2135号江南名苑一、二层，序号3-4位于深圳市龙岗区布吉街道布吉社区杓妈岭工业区7#厂房、9#宿舍，序号5位于石家庄市长安区跃进路3号天元商务大厦2201室、序号6-7位于铜陵市铜官区翠湖一路与泰山大道交叉口北斗星城91栋103号、88栋108号，序号8-11位于西安市高新区唐延路11号禾盛京广中心1幢5单元14层51401室、51402室、51403室、51404室。

上述建筑状态完整，截至评估基准日已全部出租中状况。

1) 江南名苑

土地基本状况：评估对象位于深圳市福田区福强路2135号，该房地产宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至福强路，南至丹桂路，西至美晨苑小区，北

至居雅苑小区。土地开发程度为“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

交通及配套状况：区域内有福强路、丹桂路、振兴中路等城市主次干道，道路通达度较优。临近地铁福田口岸、皇岗村、福民等，临近福田水围村、益田花园、椰风路口公交站，途径的公交有 202 路、203 路、303 路等，公共交通便利度较优。区域内有时代广场、皇岗商业城、福田口岸商业广场等购物中心，商业繁华度较好。周边有深圳市福田妇幼保健院、深圳市福田区保税区外国语小学、深圳市福田区外国语学校（南校区）等，各类公共配套设施齐全。

装修状况：该房地产建成于 1998 年 10 月，房屋结构为钢筋混凝土结构，总楼层为 20 层，评估对象位于 1-2 层。根据现场勘查，委估资产原为被评估单位的办公场所，精装交付，出租后已由承租方重新装修，现经营幼儿园；墙面及吊顶粉刷、地面地坪漆、外墙贴瓷砖、木门、铝合金窗、无沉降现象，承重构件和墙体维护状况一般，水电及消防设施齐全。

2) 布吉厂房

土地基本状况：评估对象位于深圳市龙岗区布吉街道储运路杓妈岭工业区，该房地产宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至富力新村，南至储运路，西至金运路，北至储发路。土地开发程度为“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

交通及配套状况：评估对象周边路网密集度较好，道路通达度较好。临近地铁布吉、长龙、木棉湾、下水径等，临近布吉天虹公交站，途径的公交有 306 路、61 路、822 路、M138 路等，公共交通便利度较优。区域内有天虹商场、佳兆业广场等购物中心，商业繁华度较好。周边有深圳中海医院、招商银行、交通银行、布吉新三村幼儿园、布吉中学等，各类公共配套设施齐全。

装修状况：该房地产建成于 1998 年 10 月，房屋结构为钢筋混凝土结构，总楼层为 6 层，厂房及宿舍均为独栋。根据现场勘查，委估资产原为生产厂房及宿舍，简装交付，出租后已由承租方重新装修作为公寓及电商使用，厂房及宿舍各配有货梯一部，无沉降现象，承重构件和墙体维护状况一般，水电及消防设施齐全。

3) 天元商务大厦

土地基本状况：评估对象位于河北石家庄市长安区跃进路 3 号，该房地产宗

地地势平坦，形状较规则，其四至为：北至华北制药股份有限公司、南临跃进路、西至石家庄全民健身中心、东至华北制药集团二生活区。土地开发程度为“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

交通及配套状况：评估对象区域内有跃进路、体育北大街等城市主次干道，道路通达度较优。临近地铁体育场、北宋、博物院、北国商城等，临近美丽华大酒店、华药小区公交站，途径的公交有 12 路、21 路、45 路等，公共交通便利度较优。区域内有北国先天下、裕彤体育商业广场等购物中心，商业繁华度较好。周边有河北医科大学、石家庄市第八十一中学、多家银行等，各类公共配套设施齐全。

装修状况：该房地产建成于 2014 年 5 月，房屋结构为钢筋混凝土结构，总楼层为 25 层，评估对象位于 22 层。根据现场勘查，委估资产原为被评估单位河北分公司的办公场所，精装修交付，后分割出租给承租方使用；墙面及吊顶粉刷；墙面及地面部分贴瓷砖；玻璃门；铝合金窗，无沉降现象，承重构件和墙体维护状况一般，水电及消防设施齐全。

4) 安徽铜陵北斗星城

土地基本状况：评估对象位于安徽省铜陵市铜官区北京西路北斗星城，该房地产宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至铜官大道，西至北京西路，北至翠湖一路，南至北斗星城 D 区。土地开发程度为“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

交通及配套状况：评估对象区域内有铜官大道、北京西路等城市主次干道，道路通达度较优。距铜陵西站 500 米，距市政府 800 米，公交 20 路、23 路、28 路可达，距公交站 300 米，交通便利度较优。位于大型城市综合体中，周边有铜陵市北斗实验幼儿园、铜陵市第四中学、多家银行等，各类公共配套设施齐全。

装修状况：评估对象房地产建成于 2020 年 4 月，房屋结构为钢筋混凝土结构，总楼层为 32 层，评估对象位于 1 层。根据现场勘查，91 栋 103 号及 88 栋 108 号原为毛坯交付，后承租方重新装修，白墙、地面铺瓷砖、落地铝合金门，外墙瓷砖。均无沉降现象，承重构件和墙体维护状况一般，水电及消防设施齐全。

5) 禾盛京广中心

土地基本状况：评估对象位于陕西省西安市雁塔区唐延路 11 号，该房地产宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至枫林路，南至唐延公馆，西至唐延路，

北至惠诚国际。土地开发程度为“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

交通及配套状况：评估对象区域内有枫林路、唐延路等城市主次干道，道路通达度较优。临近地铁3号线延平门站、地铁6号线，地铁8号线环线目前在建中，途径的公交有278路、29路、411路等，公共交通便利度较优。区域内有禾盛T12购物中心和盛大时代广场等购物中心，商业繁华度较好。周边有西安高新医院、中国光大银行等，各类公共配套设施齐全。

装修状况：评估对象建成于2016年10月，房屋结构为钢筋混凝土结构，总楼层为41层，评估对象位于14层。经勘查，委估资产为4间全部打通，目前已出租，精装修交付。目前承租方重新装修；原装修墙面及吊顶粉刷；墙面及地面部分贴瓷砖；玻璃门；铝合金窗，无沉降现象，承重构件和墙体维护状况一般，水电及消防设施齐全。

（2）惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产明细

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	他项权利	是否出租	用途	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	投资性房地产建筑面积
1	粤（2019）惠州市不动产权第3062007号	惠州市奇信高新材料有限公司	惠州产学研基地（厂房）	抵押	已出租	工业用地/地下一层设备用房、一至四层加工区、顶层梯间	自建	钢筋混凝土	2019/3/1	m ²	26486.36	23761.36
2	粤（2019）惠州市不动产权第3062008号	惠州市奇信高新材料有限公司	惠州产学研基地（宿舍楼）	抵押	已出租	工业用地/首层活动室、二至六层宿舍、活动室、顶层梯间	自建	钢筋混凝土	2019/3/1	m ²	12004.22	11789.22
3	粤（2019）惠州市不动产权第3062012号	惠州市奇信高新材料有限公司	惠州产学研基地（综合楼）	抵押	已出租	工业用地/一至二层食堂、三至十二层宿舍、顶层梯间	自建	钢筋混凝土	2019/3/1	m ²	12335.36	12335.36
小计											50825.94	47885.94

此3套不动产，序号1-3位于惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园厂区内一期厂房A、宿舍楼、综合楼，建筑状态完整，但目前均为出租状态。

1) 惠州产学研基地

土地基本状况：评估对象位于惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园，该房产宗地地势平坦，形状较规则，其四至为：东至怡发三路，南至市政道路，西至怡发二路，北至支路，土地开发程度为“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

交通及配套状况：评估对象区域内有怡发三路、福昆线等城市主次干道，道路通达度较优。临近塘背园一路、怡发三路站，途径的公交有D1路、211快线路等，公共交通便利度一般。附近一公里内有逸佳汇生活超市、绿牧生鲜、润民平价百货等，大型商场综合体距离5公里，商业繁华程度一般。学校：惠州市博赛技工学校

校；银行：中国农业银行、惠州农商银行；医院：平潭人民医院距离 3.7 公里，公共设施完善程度一般。

装修状况：该房地产建成于 2019 年 3 月，房屋结构为钢筋混凝土结构，厂房、综合楼、宿舍均为独栋，厂房总楼层 5 层、综合楼总楼层 12 层、宿舍总楼层 6 层。根据现场勘查，委估资产现为技术院校研学基地，已由承租方重新装修，无沉降现象，承重构件和墙体维护状况一般，水电及消防设施齐全。

四、价值类型及其定义

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》，公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在《资产评估准则——资产评估价值类型指导意见》，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。

因会计准则中公允价值的内涵与评估准则中市场价值内涵一致，因此，结合本次评估目的，采用评估对象市场价值作为投资性房地产的公允价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 12 月 31 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与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 2020 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、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）经济行为依据

1. 《会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
2. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
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修订);
5. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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);
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538 号);
7. 《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 50 号);
8. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
10. 《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);
11. 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号);
12. 《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, 于 2020 年 3 月 1 日起施行);
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291 -2015);
14. 财政部《企业会计准则》体系;
15. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(2021 年 1 月 22 日, 中国证监会发布);
16. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《编制财务报告的评估指南》（中评协[2017]45号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中协[2017]53号）；
16. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》；
17. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 《中华人民共和国不动产权证书》；
3. 投资性房地产租赁有关协议、合同等资料；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 被评估单位不动产所在地区房地产市场价格信息；
3. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
6. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
7. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
9. 与此次资产评估有关的其他资料；
10. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
11. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法、收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）和《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）的有关规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规

定，选择评估方法。

纳入本次评估范围内的投资性房地产及相关资产从房地产大类用途细分，分为商业、办公、工业的投资性房地产，本次评估根据房地产的用途、状态以及投资性房地产所在地同类房地产的市场状况、资料收集情况选取不同的评估方法进行估算，评估方法选择理由如下：

1. 选用的评估方法说明

(1) 办公用房

纳入本次评估范围内的江西奇信集团股份有限公司投资性房地产，外购并投入使用的办公用房，河北天元商务大厦 2201 室位于石家庄市长安区跃进路 3 号、禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401、51402、51403、51404 位于西安市雁塔区唐延路 11 号，分别属于各市区中心繁华地段，考虑到评估对象所在区域内位于同供求圈内有同类型房地产交易案例供参考，采用市场法能更直观反映投资性房地产的市场价值，故本次评估采用市场法对办公用房进行评估。

(2) 商业、工业用房

纳入本次评估范围内的江西奇信集团股份有限公司投资性房地产，外购并投入使用的商业用房，江南名苑一层、二层位于深圳市福田区福强路 2135 号；审判并投入使用的工业用房，布吉厂房、宿舍位于深圳市龙岗区布吉镇区储运路 1 号；抵债并投入使用的商业用房，安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103 号、88 栋 108 号位于铜陵市铜官区翠湖一路与泰山大道交叉口；惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产，自建并投入使用的工业用房，惠州产学研基地厂房、宿舍楼、综合楼位于惠州市惠阳区平潭镇 G324，根据市场调查，因部分房产面积过大，类似房地产项目通常是通过股权转让方式实现项目转让，而不是实物资产直接转让的方式，故无类似的房地产交易案例，故无法采用市场法进行评估。而评估对象截至评估基准日均已对外出租，主要由于评估对象的租金收入、及其配比投资报酬率及收益期限可预测，有稳定的租金收益，收益法的适用条件满足，故采用收益法评估。

2. 不选用的评估方法说明

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法，评估对象为投资性房地产，具备采用市场法和收益法的条件，故不选用成本法。

因此，本次评估选用市场法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

1.市场法

市场法是指将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产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。

评估技术路线为：首先遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据评估人员掌握的房地产市场交易资料，在评估对象同一供求圈内选择三个与评估对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取评估对象房地产的比准价格。

市场比较法的公式为：

房地产价格=可比交易案例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

2.收益法

收益法是以预期原理为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V=[A_1/(1+r)^1+\dots+A_n/(1+r)^n]+A/[(r-g)\times(1+r)^n]\times\{1-[(1+g)/(1+r)]^t\}+E$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A_1 ——房地产的未来第一年净运营收益

r——房地产的报酬率

n——房地产的租赁期内收益年期

g——租金增长率

t——房地产的租赁期外剩余收益年期

E——土地使用权到期后的房产建筑剩余价值

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，广东省大周行房地产土地资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 广东省大周行房地产土地资产评估有限公司于 2022 年 11 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，广东省大周行房地产土地资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，与委托人及被评估单位与资产评估的配合人员进行业务沟通，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2022 年 11 月 14 日—11 月 15 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产评估申报表，评估人员针对实物资产确定对应的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。

对投资性房地产的现场调查评估，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求，遵循独立、客观、公正的原则，资产评估专业人员会同被评估单位有关人员深入现

场进行实地勘察，按照被评估单位提供的投资性房地产及相关资产的清查评估明细表所列项目逐一进行详尽的现场查看，对房屋外形、结构、层次、层高、内外装修、给水、照明、采暖、通风等情况，进行较详细的核实，同时对房屋建筑物的位置、环境进行调查，并进行现场拍照记录；

(2) 资产实际状态的调查

投资性房地产实际状态的调查，核实内容主要为核实开发情况、完工程度、资产数量、产权、存放地点、管理制度及其他影响评估作价的重要因素。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查投资性房地产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及租赁业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为收益法做准备。

通过收集相关信息，被评估单位各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

该阶段的工作时间为 2022 年 11 月 16 日—11 月 17 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据广东省大周行房地产土地资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法和收益法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照广东省大周行房地产土地资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的

评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按广东省大周行房地产土地资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2022 年 11 月 18 日—12 月 8 日。

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估价。

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。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二) 特殊假设：

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业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；

3. 评估对象经营业态不会发生改变；

4. 企业所遵循的国家有关法律、法规、政策、制度仍如现时状况而无重大改变；

5. 本次评估假设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；
 6. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 7. 以评估对象已签订的租约均合法、有效，租赁期内持续履行，不会改变或无故终止，已出租的投资性房地产的经营业态不发生重大改变为假设条件；
 8. 本次评估不存在不相一致的假设；
 9. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估，评估人员对江西奇信集团股份有限公司于评估基准日的投资性房地产采用市场法和收益法进行了评估，对江西奇信集团股份有限公司下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司于评估基准日的投资性房地产采用收益法进行了评估，评估结论为江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司于评估基准日的投资性房地产公允价值为 37,413.19 万元（不含增值税）（大写金额：人民币叁亿柒仟肆佰壹拾叁万壹仟玖佰元整）。

评估汇总情况详见下表：

投资性房地产评估结果明细表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

序号	权利人	评估对象	投资性房地 产建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ² , 不 含增值税)	账面价值	评估价值 (不含增值税)	增减值	增值率%
1	深圳市奇信集团股 份有限公司	江南名苑一层房屋	1769.34	42,800.00	11,977,316.09	75,727,752.00	63,750,435.91	532.26
2	深圳市奇信集团股 份有限公司	江南名苑二层房屋	2020.25	25,400.00	13,675,818.58	51,314,350.00	37,638,531.42	275.22
3	深圳市奇信集团股 份有限公司	布吉厂房	6039.60	6,600.00	1,867,367.62	39,861,360.00	37,993,992.38	2,034.63

江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的江西奇信集团股份有限公司
及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产公允价值追溯性评估项目资产评估报告

4	深圳市奇信集团股份有限公司	布吉宿舍	2608.20	6,600.00	806,422.31	17,214,120.00	16,407,697.69	2,034.63
5	江西奇信集团股份有限公司	河北天元商务大厦 2201室	1151.08	11,000.00	10,589,613.70	12,661,880.00	2,072,266.30	19.57
6	深圳市奇信集团股份有限公司	安徽铜陵市北斗星 城91栋103	41.07	16,500.00	456,658.67	677,655.00	220,996.33	48.39
7	深圳市奇信集团股份有限公司	安徽铜陵市北斗星 城88栋108	119.57	16,700.00	1,329,502.73	1,996,819.00	667,316.27	50.19
8	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢 5单元14层51401	294.96	14,200.00	4,144,480.44	4,188,432.00	43,951.56	1.06
9	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢 5单元14层51402	291.46	14,200.00	4,095,301.97	4,138,732.00	43,430.03	1.06
10	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢 5单元14层51403	291.46	14,200.00	4,095,301.97	4,138,732.00	43,430.03	1.06
11	深圳市奇信建设集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢 5单元14层51404	294.96	14,200.00	4,144,480.44	4,188,432.00	43,951.56	1.06
12	惠州市奇信高新材料有限公司	惠州产学研基地 (厂房)	23761.36	3,300.00	63,570,564.34	78,412,488.00	16,547,370.12	23.35
13	惠州市奇信高新材料有限公司	惠州产学研基地 (宿舍楼)	11789.22	3,300.00	31,540,592.31	38,904,426.00	7,499,644.02	23.35
14	惠州市奇信高新材料有限公司	惠州产学研基地 (综合楼)	12335.36	3,300.00	33,001,721.98	40,706,688.00	7,706,523.94	23.35
合计					185,295,143.15	374,131,866.00	188,836,722.85	101.91

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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) 本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公允价值，未考虑评估范围内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。另外，本次评估范围内的资产的账面价值和评估价值均不含增值税。

(三) 在评估基准日后，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四) 引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

无。

(六) 评估程序受到限制的情形：

1. 本次评估中，资产评估师未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估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。

2. 因新冠疫情影响，《投资性房地产评估申报汇总表》中序号 5-11 河北天元商务大厦 2201 室，安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103、安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108，禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401、51402、51403 和 51404，由于疫情防控政策原因，未履行现场勘察程序，本次采用与各地房地产管理人员线上视频方式进行勘察。

(七) 评估资料不完整的情形：

无。

(八) 评估基准日存在法律、经济等未决事项：

江西奇信集团股份有限公司历史上曾有两次工商名称变更记录，其前身为深圳市奇信建设集团股份有限公司。2019 年 7 月 31 日，深圳市奇信建设集团股份有限公司变更公司名称为深圳市奇信集团股份有限公司；2021 年 12 月 20 日，深圳市奇信集团股份有限公司变更公司名称为江西奇信集团股份有限公司。

因被评估单位自身原因，其名下部分不动产权的证书证载权利人没有及时同步变更，但不影响江西奇信集团股份有限公司对纳入评估范围内的投资性房地产拥有不动产所有权。

(九) 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:

1. 根据江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司提供的相关资料,发现江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司存在抵押事项,具体抵押情况如下:

序号	贷款机构	贷款合同编号	抵(质)押合同编号	被抵押(质)押资产状况				抵(质)押起始时间	已偿还贷款金额	逾期未还金额	备注
				抵押资产名称	产权证编号	他项权利证编号	账面原值				
1	深圳市高新投集团有限公司		Z201901919	江南名苑一层房屋	粤(2019)深圳市不动产权第0222074号	粤(2019)深圳不动产权第0222074号	78,958,221.59	25,653,134.67	5000万	0	
2				江南名苑二层房屋	粤(2019)深圳市不动产权第0222070号	粤(2019)深圳不动产权第0222070号					
3				布吉厂房	粤(2019)深圳市不动产权第0235530号	粤(2019)深圳市不动产权第0235530号	5,092,933.51	2,673,789.93			
4				布吉宿舍	粤(2019)深圳市不动产权第0235515号	粤(2019)深圳市不动产权第0235515号					
5	新余市投资控股集团有限公司	XYTK-QXGF-20210713		惠州产学研基地(综合楼)	粤(2019)惠州市不动产权第3062012号	2022惠州市不动产权证明第3005944号	143,664,348.22	128,112,878.62	0		
6				惠州产学研基地(宿舍楼)	粤(2019)惠州市不动产权第3062008号	2022惠州市不动产权证明第3005948号					
7				惠州产学研基地(厂房)	粤(2019)惠州市不动产权第3062007号	2022惠州市不动产权证明第3005942号					

本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响,提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

2. 截止评估报告日,委托评估范围内的投资性房地产中《投资性房地产评估申报汇总表》均已出租,具体见下表:

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	租赁初始单位月租金(元/月/m ²)	租金支付方式	实际租赁期限	现状
1	江南名苑一层房屋	1,769.34	135.00	押二付一,合同期内部分年度租金递增	租赁期限 2020/6/1-2028/7/31、免租期 2020/6/1-2020/8/31(含在租期内)	现为幼儿园,已由承租方重新装修
2	江南名苑二层房屋	2,020.25				
3	布吉厂房	6,039.60	13.09	押二付一,合同期内部分年度租金递增	布吉厂房5层(第一层及第三层至第六层)及布吉宿舍:租赁期限 2020/6/20-2030/6/20、免租期 2020/6/20-2020/8/20(含在租期内);布吉厂房1层(第二层):租赁期限 2020/9/1-2030/8/31、免租期 2020/9/1-2020/10/31(含在租期内);	现为公寓及电商,已由承租方重新装修
4	布吉宿舍	2,608.20				
5	河北天元商务大厦2201室	1,151.08	31.24	押二付六,合同期内部分年度租金递增	租赁期限 2022/7/15-2024/7/14 免租期无	精装修;墙面及吊顶粉刷;墙面及地面部分贴瓷砖;玻璃门;铝合金窗
6	安徽铜陵市北斗星城91栋103	41.07	43.83	押三付三,合同期内部分年度租金递增	租赁期限 2022/7/4- 2027/7/3、免租期 2022/7/4-2022/8/3(含在租期内)	承租方重新装修

江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的江西奇信集团股份有限公司
及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产公允价值追溯性评估项目资产评估报告

7	安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108	119.57	45	押三付三，合约期内部分年度租金递增	租赁期限 2021/10/10-2026/10/9、免租期 2021/10/10-2021/11/9（含在租期内）	承租方重新装修
8	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401	294.96	75	押二付六，合约期内部分年度租金递增	租赁期限 2022/9/17-2028/9/16、免租期 2022/6/17-2022/9/16（不含在租期内）	承租方重新装修
9	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51402	291.46				
10	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51403	291.46				
11	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51404	294.96				
12	惠州产学研基地（厂房）	23761.36	12.7	押四付三，合约期内部分年度租金递增	哈工智谷教育：租赁期限 2021/6/1-2033/6/30、免租期 2021/6/1-2021/10/31（含在租期内）	现为与哈工智谷教育合作技术院校研学基地，已由承租方重新装修。
13	惠州产学研基地（宿舍楼）	11789.22				
14	惠州产学研基地（综合楼）	12335.36				

其中：惠州市奇信高新材料有限公司与惠州中科华洋材料科技有限公司于 2020 年 4 月签订的《房屋租赁协议》中约定惠州产学研基地房屋租赁面积为 3000 m²（含公摊面积），后续签订《房屋租赁补充协议》中约定新增房屋租赁面积暂定为 900 m²（暂定 15 间，租赁宿舍共 15 间）。根据惠州中科华洋材料科技有限公司提供的《关于惠州产学研基地租赁合同相关说明》中，实际承租面积为：宿舍 215 m²，厂房 2725 m²，实际租赁宿舍 7 间。本次仅评估出租给哈工智谷教育发展（广东）有限公司的房屋建筑物及分摊的土地使用权。

（十） 审计披露事项对评估值的影响：

无。

（十一） 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十二） 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。

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。

(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) 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资产评估报告日起，截止资产评估经济行为实现之日止。

(六) 因评估程序受限制时评估报告的使用限制（相应的评估结论所依赖的假设条件具有重要作用，在特殊假设中应补充），如因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等均对现场勘查产生影响。因此在评估报告中应披露因程序受限造成的评估报告的使用限制。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 12 月 8 日。

(本页为签字盖章页，本页无正文)

资产评估机构：广东省大周行房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年十二月八日

评估报告附件

- 一、 资产评估结果表
- 二、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和被评估单位承诺函
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资格证书
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用公允价值模式计量)

评估基准日：2020年12月31日

表4-7-2
金额单位：人民币元

序号	权证编号	记载权利人	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	其他权利	是否出租	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/㎡)	原计入帐价值(转入日公允价值)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	评估单价(元/㎡)	备注			
1	粤(2019)深圳市不动产权第0222074号	深圳市奇信集团股份有限公司	江南名苑一层房屋	商住混合用地/商业	外购	抵押	已出租	钢筋混凝土	1998/10/8	㎡	1769.34	20,835.56	36,865,185.89	11,977,316.09	75,727,752.00	63,750,435.91	532.26	42,800.00	包含土地价值			
2	粤(2019)深圳市不动产权第0222070号	深圳市奇信集团股份有限公司	江南名苑二层房屋	商住混合用地/商业	外购	抵押	已出租	钢筋混凝土	1998/10/8	㎡	2020.25		42,093,035.70	13,675,818.58	51,314,350.00	37,638,531.42	275.22	25,400.00	包含土地价值			
3	粤(2019)深圳市不动产权第02035350号	深圳市奇信集团股份有限公司	布吉厂房	工业用地/工业厂房	审判	抵押	已出租	钢筋混凝土	1998/10/20	㎡	6039.60	588.93	3,556,890.91	1,867,367.62	39,861,360.00	37,993,992.38	2,034.63	6,600.00	包含土地价值			
4	粤(2019)深圳市不动产权第020353515号	深圳市奇信集团股份有限公司	布吉宿舍	工业用地/工业配套	审判	抵押	已出租	钢筋混凝土	1998/10/20	㎡	2608.20		1,536,042.60	806,422.31	17,214,120.00	16,407,697.69	2,034.63	6,600.00	包含土地价值			
5	冀(2022)石家庄市不动产权第0072964号	江西奇信集团股份有限公司	河北天元商务大厦2201室	其他商服用地/办公	外购		已出租	钢筋混凝土	2014/5/31	㎡	1151.08	10,812.43	12,445,969.10	10,589,613.70	12,661,880.00	2,072,266.30	19.57	11,000.00	包含土地价值			
6	皖(2020)铜陵市不动产权第0013152号	深圳市奇信集团股份有限公司	安徽铜陵市北斗星路91栋103	城镇混合住宅用地/商业	抵债		已出租	钢筋混凝土	2020/4/30	㎡	41.07	11,482.64	471,591.84	456,658.67	677,635.00	220,996.33	48.39	16,500.00	包含土地价值			
7	皖(2020)铜陵市不动产权第0015148号	深圳市奇信集团股份有限公司	安徽铜陵市北斗星路88栋108	城镇混合住宅用地/商业	抵债		已出租	钢筋混凝土	2020/4/30	㎡	119.57		1,372,978.72	1,329,502.73	1,996,819.00	667,316.27	50.19	16,700.00	包含土地价值			
8	陕(2021)西安市不动产权第0460197号	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢5单元14层5140	商服用地/办公	外购		已出租	钢筋混凝土	2018/10/31	㎡	294.96		4,792,651.10	4,144,480.44	4,138,432.00	43,951.56	1.06	14,200.00	包含土地价值			
9	陕(2021)西安市不动产权第0460198号	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢5单元14层5140	商服用地/办公	外购		已出租	钢筋混凝土	2018/10/31	㎡	291.46	16,248.48	4,735,781.43	4,095,301.97	4,138,732.00	43,430.03	1.06	14,200.00	包含土地价值			
10	陕(2021)西安市不动产权第0460199号	深圳市奇信集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢5单元14层5140	商服用地/办公	外购		已出租	钢筋混凝土	2018/10/31	㎡	291.46		4,735,781.43	4,095,301.97	4,138,732.00	43,430.03	1.06	14,200.00	包含土地价值			
11	陕(2021)西安市不动产权第0467145号	深圳市奇信建设集团股份有限公司	禾盛京广中心1幢5单元14层5140	商服用地/办公	外购		已出租	钢筋混凝土	2018/10/31	㎡	294.96		4,792,651.10	4,144,480.44	4,188,432.00	43,951.56	1.06	14,200.00	包含土地价值			
合 计												117,598,559.82	57,182,264.53	216,108,264.00	138,925,999.47	277.93						

评估单位(或者产权持有人)：江西奇信集团股份有限公司
填表日期：2022年11月15日
填表人：罗永星

评估人员：李松林、杨飞



投资性房地产——房屋评估明细表

(采用公允价值模式计量)

被评估单位(或产权持有人): 惠州市奇信新材料有限公司

评估基准日: 2020年12月31日

表4.7.2
金额单位: 人民币元

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	用途	来源(外购、自建、自用转让、划拨转入等)	他项权利	是否出租	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/㎡)	原计入帐价值(转入日公允价值)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	评估单价(元/㎡)	备注		
1	粤(2019)惠州市不动产权第3062007号	惠州市奇信新材料有限公司	惠州产学研基地(厂房)	工业用地/地下一层设备用房、一至四层加工区、顶层梯间	自建	抵押	已出租	钢筋混凝土	2019/5/1	㎡	2761.36	5,000.14	71,287,319.35	65,370,564.34	78,412,488.00	14,841,923.66	23.35	3,300.00	包含土地价值,即未为投资性房地产,仅含一至四土地		
2	粤(2019)惠州市不动产权第3062008号	惠州市奇信新材料有限公司	惠州产学研基地(宿舍楼)	工业用地/首层活动室、二至六层宿舍、活动室、顶层梯间	自建	抵押	已出租	钢筋混凝土	2019/5/1	㎡	11789.22	3,000.14	35,369,367.21	31,540,592.31	38,904,426.00	7,363,833.69	23.35	3,300.00	包含土地价值,即未为投资性房地产,仅含一至四土地		
3	粤(2019)惠州市不动产权第3062012号	惠州市奇信新材料有限公司	惠州产学研基地(综合楼)	工业用地/一至三层食堂、三至十二层宿舍、顶层梯间	自建	抵押	已出租	钢筋混凝土	2019/5/1	㎡	12335.36	3,000.14	37,007,761.66	33,001,721.98	40,706,688.00	7,704,966.02	23.35	3,300.00	包含土地价值,即未为投资性房地产,仅含一至四土地		
												合计									
												128812.87862	145,664,348.21	178,023,602.00	29,959,253.78	23.35					

被评估单位(或产权持有人) 填表人: 罗水星

填表日期: 2022年11月15日



委托人暨被评估单位承诺函

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司：

江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更，为此需要贵司对该经济行为所涉及的江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司部分投资性房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的公允价值进行追溯性评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应责任：

1. 所提供资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
3. 若知道纳入评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，提供及时、完整；
4. 不干预评估机构及评估人员独立、客观、公正执业；
5. 按照评估业务约定书及时履行义务并支付评估费用、查勘费用；
6. 本单位人员与评估机构及评估人员没有任何利益冲突和存在损害评估独立性的关系。

委托人暨被评估单位（盖章）：江西奇信集团股份有限公司

法定代表人或主要负责人（盖章）：

年 月 日

被评估单位承诺函

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司：

江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更，为此需要贵司对该经济行为所涉及的江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司部分投资性房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的公允价值进行追溯性评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应责任：

1. 所提供资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
3. 若知道纳入评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，提供及时、完整；
4. 不干预评估机构及评估人员独立、客观、公正执业；
5. 本单位人员与评估机构及评估人员没有任何利益冲突和存在损害评估独立性的关系。

被评估单位（盖章）：惠州市奇信高新材料有限公司

法定代表人或主要负责人（盖章）：

年 月 日

资产评估师承诺函

江西奇信集团股份有限公司：

受贵单位的委托，江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更，为此需要我司对该经济行为所涉及的江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司持有的投资性房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的公允价值进行追溯性评估，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、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 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。

资产评估师签章：



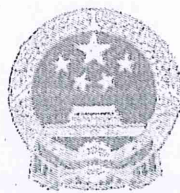
资产评估师签章：



广东省大周行房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十二月八日





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1300012

企业名称：广东省大周行房地产土地资产评估有限公司

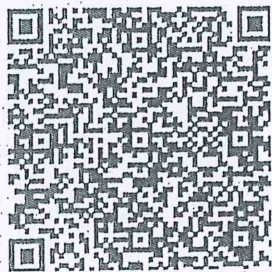
统一社会信用代码：91440605764946269R

法定代表人：严章波

注册地 址：深圳市福田区莲花街道紫荆社区景田南四街30号天健茗苑A栋、B栋B栋26E

有效期：至 2023年12月22日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月19日



深圳市 财 政 局

深圳市财政局关于广东省大周行房地产土地 资产评估有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2021〕32号)

广东省大周行房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东省大周行房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、广东省大周行房地产土地资产评估有限公司法定代表人为严章波。

三、广东省大周行房地产土地资产评估有限公司股东的基本情况，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，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

(此页无正文)



(联系人：吴静燕，电话：83938949)

抄送：广东省财政厅，深圳市资产评估协会。



案号	bm5600001/2022-00001565	分类	审计与评估机构监管对象
发布日期		发布日期	2022年02月11日
名称	从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(新增2022.01.01-2022.01.31)		
文号		来源	

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(新增2022.01.01-2022.01.31)

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(新增2022.01.01-2022.01.31)

资产评估机构从事证券服务业务备案名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	华夏资产评估(北京)有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
2	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
3	中融资产评估有限公司	91110106062509171Q	2022/2/7
4	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781585782N	2022/2/7
5	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	915001057500640549	2022/2/7
6	重庆汇岸房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
7	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
8	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
9	广东省大商行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
10	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007064363312	2022/2/7

注: 本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成, 行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核, 资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责, 为资产评估机构从事证券服务业务备案, 不代表对其执业能力的认可。



上午好！今天是：2022年02月22日 10:24:25 星期二

首页 协会介绍 新闻频道 法规制度 诚信考试 会员管理 课题研究 国际交流

首页 - 新闻频道 - 要闻

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2022年1月31日）

来源：财政部 发布时间：2022-02-14 浏览次数： 9719

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P
11	中成正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A
14	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W
18	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X
20	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C
23	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917
27	北京中经资产评估有限责任公司	91110108600487959A
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F
30	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48
31	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L
33	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D
35	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648
37	北京越德梁行资产评估有限公司	911101055808096225
38	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058

207	四川华地房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622
208	广东均正房地产与土地估价有限公司	914400007076729781
209	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489
210	四川睿域资产评估有限公司	91510100MA6BQAQ637
211	中联资产评估集团有限公司	91650102789899163T
212	内蒙古兴源资产评估有限责任公司	9115082668004214XK
213	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q
214	朴谷(北京)资产评估有限公司	91110105MA020BFF7X
215	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R
216	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P
217	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A
218	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J
219	江苏华盛资产评估有限公司	91320000782717160L
220	无锡桥一资产评估事务所(有限合伙)	91320213MA1X120F25
221	江苏经纬资产评估房地产土地估价有限公司	913212007584773208
222	中同华(广州)资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42
223	华夏资产评估(北京)有限公司	91110105633723487L
224	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M
225	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q
226	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N
227	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	915001057500640549
228	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T
229	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H
230	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H
231	广东省大同行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R
232	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。已备案资产评估机构基本信息、资产评估师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

相关附件
从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2022年1月31日).xlsx
分享：



中华人民共和国财政部
中华人民共和国国家税务总局
国家税务总局广东省税务局
国家税务总局深圳市税务局
国家税务总局广东省深圳市税务局



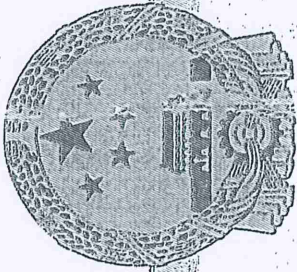
扫描二维码
获取更多信息



扫描二维码
获取更多信息

发布日期

发布机构



营业执照



统一社会信用代码
91440605764946269R

名称 广东省大周行房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司

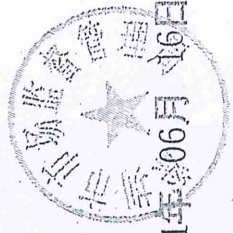
成立日期 2004年07月26日

法定代表人 严章波
住所 深圳市福田区莲花街道紫荆社区景田南四街30号天健茗苑A栋、B栋B栋26E

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十一条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2021年06月16日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：严章波

性别：男

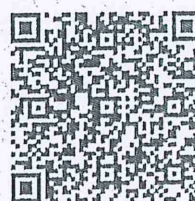
登记编号：47180096

单位名称：广东省大周行房地产土
地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2018-12-24

年检信息：通过（2021-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

严章波

本人印鉴：



打印日期：2022-03-24





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

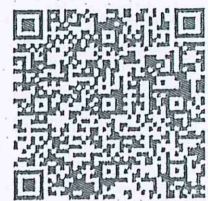
姓名：郭振希

性别：男

登记编号：44200246



单位名称：广东省大周行房地产土
地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2020-12-02

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：

郭振希

本人印鉴：



打印日期：2022-03-24

