

本报告依据中国资产评估准则编制

新兴际华集团有限公司拟转让部分资产
涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产
在毛坯状态下的市场价值项目
资产评估报告


深中联评报字[2024]第 19 号

深圳中联资产评估有限公司

二〇二四年三月二十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747110001202400038
合同编号:	23179
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深中联评报字[2024]第19号
报告名称:	新兴际华集团有限公司拟转让部分资产 涉及的位于北京大兴区广茂大街44号院不动产 在毛坯状态下的市场价值项目
评估结论:	222,606,800.00元
评估报告日:	2024年03月26日
评估机构名称:	深圳中联资产评估有限公司
签名人员:	陈琪 (资产评估师) 会员编号: 47190116 韩英 (资产评估师) 会员编号: 47200079
 (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04月01日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、产权持有人和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	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
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	19
十三、资产评估报告日	20
附件目录	22

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，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、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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

拟转让部分资产涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值项目·资产评估报告
完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、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。

新兴际华集团有限公司拟转让部分资产
涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产
在毛坯状态下的市场价值项目

资产评估报告

深中联评报字[2024]第 19 号

摘要

深圳中联资产评估有限公司接受新兴际华集团有限公司和际华集团股份有限公司共同委托，就新兴际华集团有限公司拟转让部分资产之经济行为，对所涉及的位于大兴区广茂大街 44 号院不动产在评估基准日毛坯状态下的市场价值进行了评估。

评估对象为新兴际华集团有限公司申报的位于北京大兴区广茂大街 44 号院毛坯状态下的不动产。评估范围为位于北京大兴区广茂大街 44 号院的综合楼、厂房及共享办公楼，房屋账面值 1,342.91 万元，总建筑面积 23,244.92 平方米，其中综合楼 14,060.29 平方米，厂房 8,584.63 平方米，共享办公楼 600.00 平方米；所在土地账面值 627.58 万元，面积为 19,988.65 平方米。

评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用不动产现状下的市场价值扣除装修成本的方法对新兴际华集团有限公司持有的位于大兴区广茂大街 44 号

拟转让部分资产涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值项目·资产评估报告
院不动产在毛坯状态下的市场价值进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出新兴际华集团有限公司持有的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在评估基准日 2023 年 10 月 31 日毛坯状态下的市场价值为 22,260.68 万元，较账面值 1,970.49 万元，增值 20,290.19 万元，增值率为 1,029.70 %。

特别事项说明：

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

纳入本次评估范围内的共享办公楼尚未办理产权证书，产权持有人承诺上述房屋建筑物由其建造并使用，产权无异议。其面积来源于企业的申报，如后期办证面积与本评估报告面积不符，需依据最新产权证书相应调整评估报告结果。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新兴际华集团有限公司拟转让部分资产
涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产
在毛坯状态下的市场价值项目
资产评估报告

深中联评报字[2024]第 19 号

新兴际华集团有限公司、际华集团股份有限公司：

深圳中联资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用不动产现状下的市场价值扣除装修成本的方法，按照必要的评估程序，就新兴际华集团有限公司拟转让部分资产之经济行为，对所涉及的北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在 2023 年 10 月 31 日毛坯状态下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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人 1 暨产权持有人为新兴际华集团有限公司，委托人 2 为际华集团股份有限公司。

(一) 委托人 1 暨产权持有人概况

企业名称：新兴际华集团有限公司（以下简称“新兴际华”）

统一社会信用代码：911100001055722912

类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：贾世瑞

注册资本：518,730 万(元)

成立日期：1997 年 01 月 08 日

营业期限：1997 年 01 月 08 日至无固定期限

住所：北京市朝阳区东三环中路 5 号楼 62 层、63 层

经营范围：对外派遣与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目所需的劳务人员。经营国务院授权范围内的国有资产，开展有关投资业务；对所投资公司和直属企业资产的经营管理；球墨铸铁管、钢塑复合管、管件及配件产品、铸造产品、钢铁制品、矿产品、工程机械、油料器材、水暖器材、纺织服装、制革制鞋、橡胶制品的生产、销售；货物仓储；与上述业务相关的技术开发、技术服务及管理咨询；承揽境内外冶金、铸造行业工程及境内国际招标工程；进出口业务；房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人 2 概况

企业名称：际华集团股份有限公司（以下简称“际华股份”）

统一社会信用代码：91110000710934270X

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：夏前军

注册资本：439162.9404 万人民币

成立日期：2006 年 08 月 04 日

营业期限：2006 年 08 月 04 日至无固定期限

住所：北京市大兴区广茂大街 44 号院 2 号楼

经营范围：对所属企业资产及资本的经营管理；服装鞋帽、轻纺印染、制革装具、橡胶制品的生产和销售；销售第一类医疗器械、第二类医疗器械；医药、化工、资源开发的投资与管理；实业项目的投资与管

拟转让部分资产涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值项目·资产评估报告

理；商贸、物流项目的投资与管理；进出口业务；技术开发、技术服务、管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。

本次资产评估的委托人 1 新兴际华集团有限公司为委托人 2 际华集团股份有限公司的母公司。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人，除此不存在其他资产评估报告使用人。

除国家法律、行政法规另有规定外，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《关于就集团公司拟处置大兴土地资产事项开展资产评估的请示》（新际呈批（2023）338号）及《际华集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2024 第 1 次）新兴际华集团有限公司拟向际华集团股份有限公司转让位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产，需要对位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值进行评估。

本次资产评估目的是反映新兴际华集团有限公司北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在评估基准日毛坯状态下的市场价值，为新兴际华集团有限公司相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新兴际华集团有限公司申报的位于北京大兴区广茂大街 44 号院毛坯状态下的不动产。评估范围为位于北京大兴区广茂大街 44 号院的综合楼、厂房及共享办公用楼，房屋账面值 1,342.91 万元，总建筑面积 23,244.92 平方米，其中综合楼 14,060.29 平方米，厂房 8,584.63

拟转让部分资产涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值项目·资产评估报告
平方米，共享办公楼 600.00 平方米；所在土地账面值 627.58 万元，面积为 19,988.65 平方米。

上述账面值中不含装修改造成本。

委托人暨产权持有人声明评估对象和评估范围与评估目的一致。

（一）区位状况

北京大兴区广茂大街 44 号院周边路网发达，可接驳进出北京城区主要环形及主干道，便捷连通城市核心区，距大兴区政府 3.8 公里，距北京南站 11.9 公里，距大兴机场 28.7 公里，距地铁 4 号线高米店南 1.5 公里，交通便捷，通达性高。周边有金星公园、康庄公园，居住环境优美，紧邻北京应用高级技术学校、公安大学、周边商业、医疗配套丰富，配套设施齐全。

（二）产权概况

截至评估基准日，共享办公楼尚未办理产权证书，产权持有人承诺归其所有；综合楼、厂房已办理不动产权证书，不动产权证书编号为：京央（2022）市不动产权第 0000287 号，证载权利人为新兴际华集团有限公司，坐落：大兴区广茂大街 44 号院 2 号楼 1 至 6 层 101 等[2]套，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/商品房，用途为工业用地/综合楼，厂房，房屋建筑面积为 22,644.92 平方米，土地使用权面积为 19,988.65 平方米。根据原《国有土地使用权出让合同》显示，该地块的规划容积率为 1.2。具体登记信息如下表：

表1 不动产登记表

权利人	新兴际华集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区广茂大街44号院2号楼1至6层101等[2]套
不动产单元号	[110115 009001 GB00546 F00020001]等[2]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/综合楼，厂房
面积	共有宗地面积19988.65平方米/房屋建筑面积22644.92平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2043-11-11 止

根据《关于进一步完善已建成研发、工业项目转让管理有关问题的通知》京建发[2019]216号,“四、建设单位不得分割销售研发、工业项目。”该物业只能整体转让。

(三) 物理概况

纳入评估范围的综合楼及厂房陆续建成于 1995 至 1996 年,后期闲置,2022 年新兴际华集团授权资产经营公司对其装修改造,于 2023 年 7 月完成竣工验收。至评估基准日状态为空置均可正常使用。

综合楼为钢混结构,共 11 层、其中地下 1 层,地上 10 层,局部 2-3 层,总建筑面积 14,060.29 平方米;其中公寓部分 12,694.00 平方米,装修较好,水、电、暖、气及家具家电配套齐全,并配备电梯、设施设备配套程度较高;建筑物外部装饰玻璃幕墙、干挂石材,内部地面铺地面砖,石膏板吊顶,乳胶漆墙面;配套商业部分 1,366.29 平方米,建筑物外部装饰玻璃幕墙、干挂石材,内部 1 层为毛坯状态,2 层食堂部分装修较好,水、电、暖、气、家具家电、厨具等配套齐全。综合楼现状用途为公寓及配套商业。

厂房为钢混结构,共 6 层,建筑面积 8,584.63 平方米;装修较好,水、电、暖配套齐全,并配备电梯、中央空调,设施设备配套程度较高;建筑物外部装饰玻璃幕墙、干挂石材;内墙大白乳胶漆、局部壁纸;天棚多为轻钢龙骨矿棉板吊顶;地面多为花岗岩地面和釉面砖地面;装饰木门;窗多为双层塑钢窗;公共及私人卫生间洁具齐全。现状用途为研发办公楼。

共享办公楼为砖混结构,共 2 层,建筑面积 600.00 平方米;装修较好,水、电、暖配套齐全,设施设备配套程度较高;建筑物外部装饰玻璃幕墙、局部干挂铝板;内墙大白乳胶漆;天棚多为轻钢龙骨矿棉板吊顶;地面多为花岗岩地面和釉面砖地面;装饰木门;窗多为双层塑钢窗;

拟转让部分资产涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值项目·资产评估报告
公共卫生间洁具齐全。现状用途为共享办公楼。

纳入评估范围的不动产证载用途为厂房、综合楼，现状为产业园区办公用房、公寓及商业配套。本次是按现状用途进行的评估。

由于本次资产评估目的是反映新兴际华集团有限公司北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在评估基准日毛坯状态下的市场价值，评估基准日委估不动产的物理状况已装修改造完成，本次委估不动产物理状况设定为毛坯，该物理状况设定与委托人、产权持有单位经过其确认，与评估对象及范围一致。除物理状况外，其他区位状况、产权状况、与勘察状况一致。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2023 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于就集团公司拟处置大兴土地资产事项开展资产评估的请示》（新际呈批（2023）338 号）；

2. 《际华集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2024 第 1 次）。

（二）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》（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. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

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修订）；

6. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第 732 号）修订）；

7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2019 年修订）；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941 号）；

11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64 号）；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号，2016 年）；

13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（四）资产权属依据

1. 《不动产权证》；
2. 《国有土地使用权出让合同》；
3. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 财税[2016]36 号《财政部关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（自 2016 年 5 月 1 日起执行）；
2. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、

拟转让部分资产涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值项目·资产评估报告
 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

3. 评估人员现场勘察、调查了解获取的资料以及市场调查获取的价格资料；

4. 评估基准日有效的 LPR 利率、存款基准利率、国债收益率等有关资料；

5. 其他参考资料。

(六) 其它参考依据

1. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号)；

2. 《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)；

3. 《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)；

4. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

5. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版)；

6. WIND 资讯金融终端；

7. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 固定资产-房屋建筑物

根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号),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。

本次的评估目的为委估不动产毛坯状态下的市场价值。由于基准日委估不动产物理状态为已装修改造完成,本次设定委估不动产物理状态为毛坯,故采用不动产现状下的市场价值扣除装修成本的方法来评估不

拟转让部分资产涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值项目·资产评估报告
动产毛坯下的市场价值。

其计算公式为：

评估价值=不动产现状下的市场价值 - 装修改造成本

1. 不动产现状下的市场价值

由于该不动产建造时间较早，无法获得当时建造的工程资料，不宜采用成本法；本次评估对象的产权无法分割，同类型不动产的交易案例难以获取，不宜采用市场法。考虑到评估对象现状为产业园区办公用房、公寓及商业配套，周边租赁市场较为活跃，市场租金水平容易取得，未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，故本次评估采用收益法对不动产现状下的市场价值进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。评估值中包含对应的土地使用权价值。计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{V_{\text{残值}}}{(1+r)^n}$$

其中：P:不动产价值；a:年净收益；r:折现率；n:收益年限；

V 残值：收益期结束时房屋建筑物或土地使用权残值

2. 装修改造成本

由于委托人已授权资产经营公司对委估不动产进行外立面及内部装修改造，包括重新改造电力、园林绿化等室外配套工程，至评估基准日已完工尚未进行结算，本次评估装修改造成本根据企业提供的预计结算金额来进行确定。

（二）无形资产-土地使用权

对于纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，对于能够与房屋建筑

拟转让部分资产涉及的位于北京大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值项目·资产评估报告
物一并评估的，不再单独评估土地使用权价值，其价值包含在对应的房屋建筑物中。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，评估人员制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1. 听取产权持有单位有关人员介绍总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

2. 对产权持有单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与产权持有单位有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同产权持有单位做出调整；

3. 根据资产清查评估申报明细表，对实物资产进行全面清查核实；

4. 查阅收集纳入评估范围不动产的产权证书，对产权持有单位提供的资料进行查验，核实资产权属状况；

5. 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法；

6. 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。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调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指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、环境等情况继续在原地使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（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政策无重大变化；

3. 本次评估的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；

4. 本次评估假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用不动产现状下的市场价值扣除装修成本的方法，对新兴际华集团有限公司持有的位于大兴区广茂大街 44 号院不动产在毛坯状态下的市场价值进行评估，得出如下结论：

新兴际华集团有限公司持有的位于大兴区广茂大街 44 号院不动产在评估基准日 2023 年 10 月 31 日毛坯状态下的市场价值为 22,260.68 万元，较账面值 1,970.49 万元，增值 20,290.19 万元，增值率为 1,029.70 %。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的共享办公楼尚未办理产权证书，产权持有人承诺上述房屋建筑物由其建造并使用，产权无异议。其面积来源于企业的申报，如后期办证面积与本评估报告面积不符，需依据最新产权证书相应调整评估报告结果。

（二）委托人提供的关键资料瑕疵情况

评估人员未发现委托人提供的关键资料存在瑕疵。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未发现相关资产在评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

（五）重大期后事项

本报告未发现其他重大期后事项。

（六）其他需要说明的事项

资产评估报告使用人对以下特别风险事项应予以关注，

1. 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，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人暨产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人暨产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 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决策的责任。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。

3. 评估过程中，评估人员对委托评估资产进行勘察时，因检测手段限制，主要依赖于评估人员的外观观察和委托人提供的资料及向有关管理人员询问情况等判断资产状况。

4. 本次评估范围及采用的由委托人提供的数据及有关资料，委托人对提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人提供，委托人对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 本次评估结论为按现状使用状态下的评估，未考虑房屋实际用途与登记用途不一致将来可能产生的风险。

7. 纳入本次评估范围综合楼公寓部分及商业配套部分及共享办公楼的面积来源于委托人申报，如与实际面积不符，请相应的调整评估结论。

8. 本次评估中土地使用税按各业态建筑面积进行了分摊，如与实际缴纳面积不符，请相应的调整评估结论。

9. 本次扣减的装修成本来源于委托人的申报，至评估基准日尚未进行结算，如后期与结算金额不符，请相应的调整评估结论。

10. 本报告评估结果不含增值税，也未考虑交易过程中可能涉及的各项税费影响。

11. 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、且对资产评估结果产生明显影响时，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、资产评估报告使用限制说明

(一) 本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，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用假设等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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；

(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) 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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可, 本评估机构不会随意向他人公开;

(五) 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评估对象可实现价格的保证;

(六) 未征得本评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(七) 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 即自评估基准日2023年10月31日起, 至2024年10月30日内使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二四年三月二十六日。

(此页无正文)

深圳中联资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年三月二十六日

附件目录

1. 资产评估明细表;
2. 经济行为文件 (复印件);
3. 主要权属证明资料 (复印件);
4. 委托人暨产权持有人企业法人营业执照 (复印件);
5. 委托人暨产权持有人承诺函;
6. 签字资产评估师承诺函;
7. 深圳中联资产评估有限公司变更备案公告 (复印件);
8. 深圳中联资产评估有限公司企业法人营业执照 (复印件);
9. 签字资产评估师职业资格证书登记卡 (复印件)。