

本报告依据中国资产评估准则编制

珠海汇金科技股份有限公司拟出售房地产
涉及珠海市香洲区吉大石花东路
123号104栋4B房市场价值项目

资产评估报告

华亚正信评报字[2023]第B02-0078号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二三年六月十一日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	14
资产评估报告附件	16

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，其他任何机构和个人不能成为本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清单由委托人、产权持有单位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关注并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。

珠海汇金科技股份有限公司拟出售房地产
涉及珠海市香洲区吉大石花东路
123号104栋4B房市场价值项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2023]第 B02-0078 号

珠海汇金科技股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法，对贵公司所申报的珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房的市场价值。

评估范围是为珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房，详见评估明细表。

评估基准日：2023 年 5 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

在持续使用的前提下，截至评估基准日，珠海汇金科技股份有限公司拟出售房产涉及的珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房的账面值为人民币 408,069.64 元，评估值为人民币 1,653,120.00 元（含增值税），增值额为人民币 1,245,050.36 元，增值率为 305.11%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）评估结论未考虑资产出售应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对被评估资产的评估增、减值额作任何纳税考虑。

（二）本次评估未考虑评估对象是否欠缴水电、管理费等情况对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

珠海汇金科技股份有限公司拟出售房地产
涉及珠海市香洲区吉大石花东路
123号104栋4B房市场价值项目
资产评估报告正文

华亚正信评报字[2023]第 B02-0078 号

珠海汇金科技股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对珠海汇金科技股份有限公司所申报的珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房在评估基准日 2023 年 5 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、产权持有单位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

本次资产评估项目的委托人和产权持有单位均为珠海汇金科技股份有限公司。

（一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：珠海汇金科技股份有限公司

住所：珠海市高新区鼎兴路 199 号 1 栋 9-15 层

法定代表人：陈喆

注册资本：32810.7975 万元人民币

统一社会信用代码：914404007709874894

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2005 年 1 月 26 日

主要经营范围：一般项目：计算机软硬件及辅助设备批发；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息安全设备制造；网络与信息安全软件开发；信息系统集成服务；商用密码产品生产；商用密码产品销售；人工智能理论与算法软件开发；货币专用设备制造；云计算设备制造；云计算装备技术服务；网络设备制造；数据处理和存储支持服务；电子元器件与机电组件设备制造；

机械电气设备制造；电子元器件制造；通信设备制造；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；信息系统运行维护服务；电机及其控制系统研发；机械设备销售；工业设计服务；工业自动控制系统装置制造；工业控制计算机及系统制造；工业工程设计服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；量子计算技术服务；5G 通信技术服务；软件外包服务；计算机及办公设备维修；集成电路设计；集成电路制造；知识产权服务（专利代理服务除外）；信息安全设备销售；货币专用设备销售；云计算设备销售；工业控制计算机及系统销售；电子元器件与机电组件设备销售；集成电路销售；网络设备销售；工业自动控制系统装置销售；机械电气设备销售；模具销售；集成电路芯片及产品销售；电池销售；移动终端设备制造；移动终端设备销售；物联网设备制造；物联网设备销售；安防设备制造；安防设备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；金属制品研发；金属制品销售；物联网技术研发；人工智能硬件销售；物联网技术服务；安全、消防用金属制品制造；数字视频监控系统制造；数字视频监控系统销售；复印和胶印设备销售；人工智能基础资源与技术平台；电子、机械设备维护（不含特种设备）；箱包制造；箱包销售；箱包修理服务；皮革制品制造；皮革制品销售；塑料包装箱及容器制造；塑料制品制造；塑料制品销售；金属包装容器及材料销售；金属工具销售；五金产品研发；五金产品制造；五金产品零售；五金产品批发；办公设备销售；办公设备耗材销售；日用百货销售；文具用品批发；文具用品零售；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及外围设备制造；以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；广告制作；广告发布；地理遥感信息服务；卫星导航服务；科技中介服务；人工智能双创服务平台；实验分析仪器销售；试验机销售；智能仪器仪表销售；人工智能应用软件开发；大数据服务；区块链技术相关软件和服务；数据处理服务；互联网数据服务；人工智能公共数据平台；人工智能公共服务平台技术咨询服务；办公服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；物联网应用服务；物业管理；企业总部管理；园区管理服务；商业综合体管理服务；创业空间服务；停车场服务；住房租赁；非居住房地产租赁；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；专业设计服务；卫星移动通信终端制造；卫星移动通信终端销售；纸制品制造；纸制品销售；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；包装服务；包装材料及制品销售；特种劳动防护用品销售；3D 打印基础材料

销售；国内贸易代理；会议及展览服务。（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）许可项目：电气安装服务；安全技术防范系统设计施工服务。

（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

（二）委托人与产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位均为珠海汇金科技股份有限公司。

（三）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人珠海汇金科技股份有限公司、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、行政法规规定的其他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。

二、评估目的

珠海汇金科技股份有限公司拟出售房产，需确定所申报的珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房的市场价值，本次评估为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，本次评估对象为珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房的市场价值。

（二）评估范围

评估范围是为珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房，具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	房屋权证编号	房地产名称	坐落	所在楼层/总层数	规划用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (2023.5.31)
1	粤房地权证珠字第 0100178279 号	海湾花园 4B	珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房	4/6	住宅	住宅	79.63	408,069.64
	合计						79.63	408,069.64

上述房产不涉及抵押、担保、诉讼事项。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2023 年 5 月 31 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

无。

（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.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号 2017 年 6 月 1 日）；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；

5.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

7.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

8.《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）。

（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——评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则——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.《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）。

（四）权属依据

- 1.房屋所有权证。

（五）取价依据

- 1.各地区房地产网上信息；
- 2.委托人提供的财务资料；
- 3.评估人员勘察收集、记录及尽职调查获得的资料。

（六）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.产权持有单位提供的资产申报明细表；
- 3.北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

本次评估目的是为珠海汇金科技股份有限公司拟出售房地产提供价值参考依据。

本次评估对象为珠海市香洲区吉大石花东路123号104栋4B房的市场价值，根据本次评估对象地理位置以及市场条件分析，该房地产周边有较多可比案例可供参考，适合采用市场法进行评估。因此，本次评估采用市场法进行评估。

市场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类似房地产实例加以比较，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值 = 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

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导产权持有单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员于2023年6月7日至2023年6月8日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

2.根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

3.评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

4.评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5.评估人员对委托人暨产权持有单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证，以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公

式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或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，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

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）一般假设

1.交易假设：是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评估。

2.公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制条件下进行的。

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。首先委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.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5.假设和产权持有单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

6.假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规。

7.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设委托人提供的与本次评估相关的全部资料真实、完整、合法、有效。

2.假设评估对象所涉及的房地产无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本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

在持续使用的前提下，截至评估基准日，珠海汇金科技股份有限公司拟出售房产涉及的珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房的账面值为人民币 408,069.64 元，评估值为人民币 1,653,120.00 元（含增值税），增值额为人民币 1,245,050.36 元，增值率为 305.11%。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）评估结论未考虑资产出售应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对被评估资产的评估增、减值额作任何纳税考虑。

（三）本次评估未考虑评估对象是否欠缴水电、管理费等情况对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

（四）本次评估未对房屋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，而是在假定产权持有单位提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（五）本评估结果是反映评估对象在目前用途条件下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来改变用途、可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他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原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（六）评估结论由北京华亚正信资产评估有限公司出具，受参加本次项目的评估专业人员的执业水平和能力的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告使用人为委托人，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

2.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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。

（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报告使用人外，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) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 6 月 11 日。

(本页以下无正文)

(本页为签字盖章页)

资产评估师：_____

王茹

资产评估师：_____

张野

资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二三年六月十一日

资产评估报告附件目录

- 一、委托人和产权持有单位法人营业执照复印件
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 四、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 五、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 六、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 七、资产评估明细表