

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东明珠集团置地有限公司拟对其债务人提供的抵押物办理抵押登记手续涉及位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共
596 个车位的抵押价值

资产评估报告书

中联国际评字【2022】第 FLMQC0174 号

(第一册, 共一册)


中联国际评估咨询有限公司
ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二二年三月十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码： 4444020053202200109

合同编号： 中联国际约字【2022】第0112号

报告类型： 法定评估业务资产评估报告

报告文号： 中联国际评字【2022】第FLMQC0174号

报告名称： 广东明珠集团置地有限公司拟对其债务人提供的抵押物办理抵押登记手续涉及位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共596个车位的抵押价值

评估结论： 61,357,600.00元

评估机构名称： 中联国际评估咨询有限公司

签名人员： 刘思远 （资产评估师） 会员编号： 44190163
李启森 （资产评估师） 会员编号： 44140026



(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。

生成日期：2022年03月14日

目 录

资产评估报告声明.....	1
摘 要	2
一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人	5
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和范围	7
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	19
十一、 评估结论有关说明	19
十二、 特别事项说明.....	20
十三、 评估报告的使用限制	21
十四、 评估报告日	23
资产评估报告书附件	25

资产评估报告声明

1、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。

2、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、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资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应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。

5、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。

6、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，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7、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；我们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。

8、资产评估机构及其资产评估师虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

9、资产评估机构及其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。

广东明珠集团置地有限公司拟对其债务人提供的抵押物办理抵押登记手续涉及位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共596个车位的抵押价值

资产评估报告

中联国际评字【2022】第FLMQC0174号

摘要

重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：广东明珠集团置地有限公司；

产权持有人：兴宁市誉兴实业有限公司、兴宁市汉基实业有限公司；

相关经济行为：广东明珠集团置地有限公司拟对兴宁市誉兴实业有限公司、兴宁市汉基实业有限公司提供的抵押物办理抵押登记手续。

评估目的：为广东明珠集团置地有限公司拟对其债务人提供的抵押物办理抵押登记手续，提供评估对象的抵押价值参考。

评估对象：位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共596个车位的抵押价值。

评估范围：评估范围包括位于兴宁市宁新文峰一路联康雅筑地下室车位327个，位于兴宁市曙光路联康凯旋城地下室负二层的车位269个，合计596个车位。

价值类型：抵押价值

评估基准日：二〇二二年三月十一日

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法进行评估。

评估结论：经实施必要的评估程序，得出评估对象在评估基准日的评估结论如下：

位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共 596 个车位的抵押价值为人民币陆仟壹佰叁拾伍万柒仟陆佰元整（¥6,135.76 万元），具体详见下表：

资产抵押价值评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	数额	说明
1、假定未设立法定优先受偿权利下的价值	评估总价	61,357,600.00 共 596 个车位
	其中：联康雅筑车位	25,037,900.00 共 327 个车位
	联康凯旋城车位	36,319,700.00 共 269 个车位
2、评估师知悉的法定优先受偿款（元）	-	=2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额	-	根据产权人出具的《法定优先受偿权调查表》和相关产权资料，委评的房地产未设定抵押担保权
2.2 拖欠的建设工程价款	-	根据产权人出具的《法定优先受偿权调查表》，截至 2022 年 3 月 11 日，委评房地产拖欠的工程建设价款为人民币 0.00 元
2.3 其他法定优先受偿款	-	根据产权人提供的《法定优先受偿权调查表》，委评的房地产不存在其他法定优先受偿款的情况
3、抵押价值	61,357,600.00	=1-2

评估结论的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二二年三月十一日起至二〇二三年三月十日以内，才可以使用本评估报告。

评估结论的应用：

- 1、本次评估结论为含增值税价值。
- 2、评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用人于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

4、在使用评估结论时，特别提请评估报告使用人应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

5、除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

广东明珠集团置地有限公司拟对其债务人提供的抵押物办理抵押登记手续涉及位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共 596 个车位的抵押价值

资产评估报告

中联国际评字【2022】第FLMQC0174号

广东明珠集团置地有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于特定的评估假设与限制条件下，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对广东明珠集团置地有限公司拟对其债务人提供的位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共 629 个车位在二〇二二年三月十一日的抵押价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称：广东明珠集团置地有限公司

统一社会信用代码：9144148158466503XB；

法定住所及经营场所：兴宁市官汕路 99 号；

法定代表人：黄丙娣；

注册资本：150000 万元人民币；

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

经营范围：房地产开发、销售；实业投资；设备和物业租赁；国内贸易。
(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)；

经营期限：2011 年 10 月 14 日 至 无固定期限

成立日期：2011年10月14日

(二) 产权持有人概况

1、产权持有人一：

公司名称：兴宁市誉兴实业有限公司；

统一社会信用代码：；914414815921059729；

法定住所及经营场所：兴宁市宁新文峰一路东五区第1卡；

法定代表人：李科；

注册资本：1000万元人民币；

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

经营范围：制造、销售：五金配件、建筑材料、装饰材料；酒店用品、食品销售；商业物资供销业的批发、零售。（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）；

经营期限：2012-03-02至无固定期限；

成立日期：2012-03-02。

2、产权持有人二：

公司名称：兴宁市汉基实业有限公司；

统一社会信用代码：；91441481737591992P；

法定住所及经营场所：兴宁市龙田镇南小区；

法定代表人：罗兴；

注册资本：9000万元人民币；

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

经营范围：贸易业；技术信息咨询；企业管理咨询；媒体广告策划、制作；计算机技术开发、服务；房屋租赁；物业管理；货物及技术进出口；酒店经营管理；投资实业。（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）；

经营期限： 2002-04-15 至 无固定期限；

成立日期： 2002-04-15。

（三） 产权持有人与委托人的关系

根据产权持有人申报，兴宁市誉兴实业有限公司、兴宁市汉基实业有限公司是兴宁市祺盛实业有限公司的关联单位。

兴宁市祺盛实业有限公司是广东明珠集团置地有限公司债务人，兴宁市祺盛实业有限公司拟将兴宁市誉兴实业有限公司、兴宁市汉基实业有限公司的资产为其与广东明珠集团置地有限公司的债务提供抵押担保。

（四） 其他评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用人为委托人、产权持有人和国家法律、法规规定的评估报告使用人，无其他评估报告使用人。

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人。

二、 评估目的

广东明珠集团置地有限公司拟对兴宁市誉兴实业有限公司、兴宁市汉基实业有限公司提供的抵押物办理抵押登记手续。

本资产评估报告是作为广东明珠集团置地有限公司拟对其债务人提供的抵押物办理抵押登记手续，提供位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共 596 个车位的抵押价值的参考。

三、 评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共 596 个车位的抵押价值；评估范围包括位于兴宁市宁新文峰一路联康雅筑地下室车位 327 个，位于兴宁市曙光路联康凯旋城地下室负二层的车位

269个，合计596个车位。

（一）位于兴宁市联康雅筑地下室的327个车位

1、权属状况

本次评估范围内位于兴宁市联康雅筑小区的车位均已单独办理《不动产权证书》，证载权属人为兴宁市誉兴实业有限公司，由兴宁市誉兴实业有限公司单独所有，是兴宁市誉兴实业有限公司通过自行开发的方式取得。委评各个车位的详细权证登记编号、证载面积详见《评估明细表》。

房地产所在土地使用权是通过出让取得，已办理土地有偿出让手续，土地使用年限终止日期为2083年9月26日。

于评估基准日，未见委估房地产存在抵押、担保、租赁等其他权利设定事项。

2、区位状况

（1）位置：联康雅筑小区位于兴宁市宁新文峰一路。具体位置详见下

图：



本次委托评估的车位均位于联康雅筑小区地下负一层。

(2) 道路通达度：所在楼盘周边有文峰一路、大岭路，道路通道度较好；

(3) 交通便捷情况：临近凯越城公交站，有兴宁 19 路等公交线路途径，距离兴宁粤运汽车总站约 4km,距离兴宁火车站约 5km,公共交通便利性稍好。

(4) 公共配套设施情况：周边有大岭小学、大岭小学、兴宁市第一小学等教育配套设施，距离兴宁市人民医院约 4km,周边有银行、超市等公共配套设施。

3、实物状况

委评房地产所在楼盘约建成于 2018 年，建筑结构为钢砼结构，所在楼宇建筑外墙贴小方砖，地下负一层地面刷环氧地坪，墙面、天花刷乳胶漆，水电消防设施齐全，配有电梯直达住宅楼。各项设施设备维护状况良好。

委评房地产所在土地使用权共用地面积为 28,954.92 m²，土地开发程度达到“五通一平”，土地形状规则、地形地势状况良好，市政设施保障度高。

(二) 位于兴宁市联康凯旋城地下室的 269 个车位

1、权属状况

本次评估范围内位于兴宁市联康凯旋城地下室的 269 个车位均已单独办理《不动产权证书》，证载权属人为兴宁市汉基实业有限公司，由兴宁市汉基实业有限公司单独所有，是兴宁市汉基实业有限公司通过自行开发的方式取得。委评各个车位的详细权证登记编号、证载面积详见《评估明细表》。

房地产所在土地使用权是通过出让取得，已办理土地有偿出让手续，车位用途土地使用年限终止日期为 2052 年 1 月 28 日。

于评估基准日，未见委估房地产存在抵押、担保、租赁等他项权利设定事项。

2、区位状况

(1) 位置：联康凯旋城小区位于兴宁市曙光路联康凯旋城地下室负二层。具体位置详见下图：



(2) 道路通达度：所在楼盘周边有体育路、曙光路，道路通道度较好；

(3) 交通便捷情况：临近岁宝百货公交站，有兴宁 1 路、兴宁 22 路、兴宁 3 路等公交线路途径，距离兴宁粤运汽车总站约 2.5km, 距离兴宁火车站月 5km, 公共交通便利性稍好。

(4) 公共配套设施情况：周边有沐彬中学、大岭小学、兴宁市第一小学等教育配套设施，距离兴宁市人民医院约 3.5km, 周边有银行、超市等公共配套设施，临近明珠文化公园、岁宝百货、联康威尔斯酒店，公共配套设施完善度较高。

3、实物状况

委评房地产所在楼盘约建成于 2012 年，建筑结构为钢砼结构，所在楼宇建筑外墙贴小方砖，地下负一层地面为水泥砂浆，墙面、天花刷乳胶漆，

水电消防设施齐全，配有电梯直达住宅楼。各项设施设备维护状况良好。

委评房地产所在土地使用权共用地面积为 19,855.64 m²，土地开发程度达到“五通一平”，土地形状规则、地形地势状况良好，市政设施保障度高。

四、价值类型

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为抵押物办理抵押登记手续，本次评估选用的价值类型为抵押价值；

抵押价值为抵押房地产在估价时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去评估师知悉的法定优先受偿款。

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

- 1、本项目资产评估基准日为二〇二二年三月十一日；
- 2、评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、产权持有人的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；
- 3、本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（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）；
- 2、《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 29

号,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第三次修正);

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,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第三次修正);

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订);

5、《中华人民共和国民法典》(2020年国家主席令第45号);

6、《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国建设部令第56号,自2001年8月15日起施行)。

(二) 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——资产评估方法》(中评协【2019】35号);

6、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);

7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);

8、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);

9、《资产评估准则术语2020》(中评协【2020】31号);

10、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协【2017】34号)。

(三) 权属依据

1、《不动产权证书》、;

2、委托人、产权持有人提供的资产清查评估明细表;

3、其他相关权属证明资料。

（四）取价依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 2、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、企业提供的资产清查评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
- 5、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

（五）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（住房和城乡建设部第797号文，中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产抵押估价指导意见》；（建住房（2006）第8号、2006年1月13日颁布、2006年3月1日实施）。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择和运用

1、评估方法的选择

①市场法的适用性分析

由于评估对象所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似房地产的可比案例并加以修正，故采用市场比较法进行评估。

②收益法的适用性分析

由于评估对象涉及的房产用途均为车位，车位用途房地产的价值往往难以简单通过租金收益折现的方式完全体现，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

③成本法的适用性分析

由于委估房地产用途为车位，同类型房地产的开发成本无法真实地反映评估对象的市场价值，故不采用成本法进行评估。

2、运用评估方法进行评估

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似土地使用权，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：

比准价格=可比实例成交价格 V_0 ×交易情况修正系数 A_j ×市场状况修正系数 A_s ×房地产状况修正系数 A_r

采用直接比较修正和调整公式，即：
$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0}$$

其中： V =评估对象比准价格；

V_0 =可比实例成交价格；

A =正常房地产市场价格指数；

A_0 =比较实例实际成交价格指数；

B =评估对象评估基准日土地价格指数；

B_0 =可比实例成交日期土地价格指数；

C =评估对象土地状况价格指数；

C_0 =可比实例土地状况价格指数；

八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

（一）评估准备阶段

- 1、与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项；
- 2、对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；
- 3、与委托人依法订立资产评估委托合同；
- 4、根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

（二）资产核实和资料验证阶段

1、对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3、对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）选择评估方法和结果测算阶段

1、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的适用性，选择评估方法。

2、根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参

数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

- 1、对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。
- 2、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。
- 3、按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。
- 4、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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。
- 5、出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）评估基本假设

- 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，评估结论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、理智的条件下进行的。
- 3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式，在原址持续开发使用。

（二）关于评估对象的假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由产权持有人和委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的建设工程无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5、评估人员已对评估对象所涉及的工程项目从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的工程项目等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

8、假设本次评估中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。

（三）其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影

响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下经实施必要的评估程序，得出评估对象在评估基准日的评估结论如下：

位于兴宁市联康雅筑、联康凯旋城小区的共 596 个车位的抵押价值为人民币陆仟壹佰叁拾伍万柒仟陆佰元整（¥6,135.76 万元），具体详见下表：

资产抵押价值评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	数额	说明
1、假定未设立法定优先受偿权利下的价值	评估总价 61,357,600.00	共 596 个车位
	其中：联康雅筑车位 25,037,900.00	共 327 个车位
	联康凯旋城车位 36,319,700.00	共 269 个车位
2、评估师知悉的法定优先受偿款（元）	-	=2.1+2.2+2.3
2.1 已抵押担保债权数额	-	根据产权人出具的《法定优先受偿权调查表》和相关产权资料，委评的房地产未设定抵押担保权
2.2 拖欠的建设工程价款	-	根据产权人出具的《法定优先受偿权调查表》，截至 2022 年 3 月 11 日，委评房地产拖欠的工程建设价款为人民币 0.00 元
2.3 其他法定优先受偿款	-	根据产权人提供的《法定优先受偿权调查表》，委评的房地产不存在其他法定优先受偿款的情况
3、抵押价值	61,357,600.00	=1-2

十一、评估结论有关说明

1、本次评估结论为含增值税价值。

2、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

3、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该项评估目的所对应的

经济行为做出任何判断。

4、评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有人和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

6、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、且对资产评估结论产生明显影响时，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、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用人应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属资产不完整或者资产存在产权瑕疵的情况。

（二）抵押担保、对外担保事项

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现委估资产存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑委估资产任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

（三）重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现委估资产涉及违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑委估资产任何可能涉及的违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项。

（五）重大期后事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

（六）其他事项

无事项。

以上存在的特别事项特提请报告使用人注意。

十三、评估报告的使用限制

- 1、本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。
- 2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
- 3、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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估师不在此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4、资产评估报告使用人应正确理解评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

5、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6、在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8、本报告是以委托人和产权持有人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10、按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不

超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

11、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为二〇二二年三月十四日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师： 刘思远
(签名)



资产评估师： 李启森
(签名)



二〇二二年三月十四日