

本报告依据中国资产评估准则编制

北京宇信科技集团股份有限公司
及其全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司
拟购买珠海宇诚信科技有限公司所持有的
宇信大厦 A 座 13-20 层房地产市场价值项目

资产评估报告

中天华资评报字[2025]第10061号

(共1册, 第1册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年1月23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:	1111020122202500101
合同编号:	中天华合同字[2023]第P1206号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天华资评报字[2025]第10061号
报告名称:	北京宇信科技集团股份有限公司及其全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司拟购买珠海宇诚信科技有限公司所持有的宇信大厦A座13-20层房地产市场价值项目
评估结论:	239,257,080.29元
评估报告日:	2025年01月23日
评估机构名称:	北京中天华资产评估有限责任公司
签名人员:	胡永平 (资产评估师) 正式会员 编号: 11130020 马俊玲 (资产评估师) 正式会员 编号: 11230059
胡永平、马俊玲暂未实名认可	
QR Code (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: 2025年01月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
一、委托人、产权持有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 ..	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况.....	9
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、 评估报告日	14
资产评估报告附件目录	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。

**北京宇信科技集团股份有限公司
及其全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司
拟购买珠海宇诚信科技有限公司所持有的
宇信大厦 A 座 13-20 层房地产市场价值项目
资产评估报告
摘 要**

中天华资评报字[2025]第10061号

北京中天华资产评估有限责任公司接受北京宇信科技集团股份有限公司的委托，对北京宇信科技集团股份有限公司拟购买珠海宇诚信科技有限公司持有的宇信大厦A座13层、14层、17层、18层房地产，其全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司拟购买宇信大厦A座15层、16层、19层和20层房地产的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

根据评估目的，本次评估对象是珠海宇诚信科技有限公司所持有的宇信大厦A座13-20层房地产的市场价值；本次评估范围为珠海宇诚信科技有限公司所持有的宇信大厦A座13-20层房地产，具体评估范围以珠海宇诚信科技有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2024年12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，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对委估对象进行评估，并最终确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

截至评估基准日2024年12月31日，珠海宇诚信科技有限公司申报的宇信大厦A座13-20层房地产账面值为12,843.38万元，评估值为23,925.71万元(含税价格)，评估增值11,082.33万元，增值率86.29%。

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

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2025年12月30日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

**北京宇信科技集团股份有限公司
及其全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司
拟购买珠海宇诚信科技有限公司所持有的
宇信大厦 A 座 13-20 层房地产市场价格价值项目
资产评估报告**

中天华资评报字[2025]第10061号

北京宇信科技集团股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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，按照必要的评估程序，对北京宇信科技集团股份有限公司拟购买珠海宇诚信科技有限公司所持有的宇信大厦A座13层、14层、17层、18层房地产，其全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司拟购买珠海宇诚信科技有限公司持有的宇信大厦A座15层、16层、19层和20层房地产在2024年12月31日的市场价格进行了评估。

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评估报告使用者概况

本项目委托人为北京宇信科技集团股份有限公司，产权持有单位均为珠海宇诚信科技有限公司。评估报告使用者包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人概况

1. 公司名称：北京宇信科技集团股份有限公司
2. 统一社会信用代码：911101087921006070
3. 公司类型：其他股份有限公司(上市)
4. 法定代表人：洪卫东
5. 注册资本：70,405.706万元人民币
6. 住所：北京市大兴区经济开发区科苑路18号院3幢二层R2223室
7. 经营期限：2006年10月19日至无固定期限

8. 经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及外围设备制造；网络与信息安全软件开发；网络技术服务；技术进出口。（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）（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） 产权持有单位概况

1. 公司名称：珠海宇诚信科技有限公司
2. 统一社会信用代码：914404003039724728
3. 类型：其他有限责任公司
4. 法定代表人：洪卫东
5. 注册资本：24,826.5万元人民币
6. 住所：珠海市横琴新区濠江路1638号201商铺
7. 经营期限：2014年05月28日 至 无固定期限

8. 经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；以自有资金从事投资活动；软件销售；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；通讯设备销售；通信设备制造；物业管理；非居住房地产租赁。（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：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）

9. 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人北京宇信科技集团股份有限公司与产权持有单位为珠海宇诚信科技有限公司为同一控股股东，双方互为关联方。

二、 评估目的

北京宇信科技集团股份有限公司拟购买珠海宇诚信科技有限公司持有的宇信大厦A座13层、14层、17层、18层房地产，其全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司拟购买宇信大厦A座15层、16层、19层和20层房地产，本次对该经济行为所涉及的珠海宇诚信科技有限公司持有的宇信大厦A座13-20层房地产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的, 本次评估对象是珠海宇诚信科技有限公司所持有的宇信大厦 A 座 13-20 层房地产的市场价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象, 本次评估范围为珠海宇诚信科技有限公司所持有的宇信大厦 A 座 13-20 层房地产。待估的房地产是珠海宇诚信科技有限公司自建的写字楼, 位于珠海市横琴新区金字街 19 号, 用途为办公, 共 7 套, 合计建筑面积 7,817.33 平方米。截至评估基准日, 宇信大厦 A 座 13-20 层房地产账面原值合计为 140,408,762.12 元, 账面净值合计为 128,433,750.92 元。评估基准日资产账面价值未经审计, 评估是在未经审计的基础上进行的。

具体明细如下:

序号	房产证编号	建筑物名称	用途	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	粤(2021)珠海市不动产权第 0130589 号	宇信大厦 A 座 13 层-办公-金字街 19 号 1301	办公	钢混	2021 年 5 月	914.74
2	粤(2021)珠海市不动产权第 0130592 号	宇信大厦 A 座 14 层-办公-金字街 19 号 1401	办公	钢混	2021 年 5 月	914.74
3	粤(2021)珠海市不动产权第 0130598 号	宇信大厦 A 座 15、16 层-办公-金字街 19 号 1501	办公	钢混	2021 年 5 月	1848.83
4	粤(2021)珠海市不动产权第 0130600 号	宇信大厦 A 座 17 层-办公-金字街 19 号 1701	办公	钢混	2021 年 5 月	914.74
5	粤(2021)珠海市不动产权第 0130604 号	宇信大厦 A 座 18 层-办公-金字街 19 号 1801	办公	钢混	2021 年 5 月	1,119.58
6	粤(2021)珠海市不动产权第 0130607 号	宇信大厦 A 座 19 层-办公-金字街 19 号 1901	办公	钢混	2021 年 5 月	1,052.35
7	粤(2021)珠海市不动产权第 0130610 号	宇信大厦 A 座 20 层-办公-金字街 19 号 2001	办公	钢混	2021 年 5 月	1,052.35
合计						7,817.33

根据不动产权证载明信息, 宇信大厦 A 座 13-20 层总建筑面积 7,817.33 平方米, 证载权利人均均为珠海宇诚信科技有限公司, 截至评估基准日均无抵押。其所占用宗地的土地使用权性质为出让, 规划用途为商业性办公用地, 土地使用年限自 2015 年 5 月 31 日至 2055 年 5 月 30 日。

目前宇信大厦 A 座 13-20 层处于出租状态, 租赁方为北京宇信科技集团股份有限公司, 租赁期为 2023 年 12 月 25 日至 2026 年 5 月 31 日。资产状况较好, 截至评估基准日 17、18 层为毛坯, 其余均为精装状态, 装修均为租赁方北京宇信科技集团股份有限公司出资。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象, 本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、评估基准日

根据评估目的，委托人、产权持有单位商定，本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《资产评估委托合同》。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过）；

3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订通过）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；

6. 《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）；

7. 《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72号）；

8. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 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》修订)；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

10. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
12. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
13. 《财政部、税务总局、海关总署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）；
14. 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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
3. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30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. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
9. 《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）；
10. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
14. 《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. 不动产权证书；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 评估人员现场座谈、勘察记录；
2. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

3. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
4. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 珠海宇诚信科技有限公司提供的《资产基础法申报明细表》;
2. 珠海宇诚信科技有限公司评估基准日财务报表;
3. 其他相关资料。

七、评估方法

委估的房屋建筑物为商业性办公房地产,评估人员根据收集信息,委估房屋建筑物可以准确搜集交易实例,周边有类似房地产的销售,可以搜集到的市场价格,因此采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将估价对象与在估价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,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式为:

公式: $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中: V——估价房地产价格

VB——比较实例价格

A——进行交易情况修正

B——进行交易日期修正

C——进行区域因素修正

D——进行个别因素修正

八、评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司(以下简称“我公司”)资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产进行了评估。主要评估程序实施如下:

(一) 明确前期事项,接受评估委托

与委托人沟通,明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,就各方的权利、义务等达成协议,签订《资产评估委托合同书》。

(二) 编制评估计划,展开现场调查

对评估对象进行现场调查,获取评估业务需要的资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对产权持有单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于产权持有单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导产权持有单位相关人员对评估范围内资产进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导产权持有单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对产权持有单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对资产财务、经营类资料进行核查，对资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况等情况等进行现场访谈。

（三）收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托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。并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进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托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。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被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

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。

3.持续使用假设

假设一个资产正常使用可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的使用不会中止或终止。

（二）特别假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设资产持续使用。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

5. 本次评估假设产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

7. 本次评估不考虑评估范围资产存在他项权利对价值的影响。

8. 本次评估的各项资产均以评估基准日产权持有单位的实际存量为前提，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。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

根据地价评估技术规则及估价对象的实际情况，我们采用市场法对估价对象进行了评估。评估结果如下：

截至评估基准日2024年12月31日，珠海宇诚信科技有限公司申报的宇信大厦A座13-20层房地产账面值为12,843.38万元，评估值为23,925.71万元(含税价格)，评估增值11,082.33万元，增值率86.29%。

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、特别事项说明

（一）利用其他机构出具的报告结论

评估基准日资产账面价值未经审计。

（二）抵押担保事项

截至评估基准日，宇信大厦A座13-20层均未抵押。

（三）资产使用状态事项

目前宇信大厦A座13-20层处于出租状态，租赁方为北京宇信科技集团股份有限公司，租赁期为2023年12月25日至2026年5月31日。资产状况较好，截至评估基准日17、18层为毛坯，其余均为精装状态，装修均为租赁方北京宇信科技集团股份有限公司出资。

（四）其他需要说明的事项

1.本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2.本次评估结果仅作为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结果的合理性承担责任，并不对评估对象的定价、处置等相关决策承担任何责任，更不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3.由委托人和产权持有单位提供的与评估相关的行为文件、产权证明文件、会计凭证等，是编制本评估报告的基础；中国资产评估协会发布的《资产评估对象法律权属指导意见》中指出，委托人和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执

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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。因此，对于本项目，评估师对委托人和产权持有单位提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托人和产权持有单位应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

4.对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5.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。

6.本报告评估结论选取价格为含税价。

7.本次评估结论为珠海宇诚信科技有限公司持有的宇信大厦A座13-20层房地产毛坯状态下的市场价值。

8.本次评估，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，评估结论是在假定产权持有单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。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现行公允市价，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资产价格的影响，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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员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。

2. 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

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. 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。

5. 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。

6. 本评估报告只能用于委托人本次购买资产的经济行为，不得作为任何其他资产转让、资产出售、资产减值测试等其他交易行为，且不为其他经济行为提供价值参考依据。

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2024年12月31日起计算，至2025年12月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

本评估报告正式提出日期为2025年1月23日。

(本页以下为签字盖章)

资产评估师

胡永平



资产评估师

马俊玲



北京中天华资产评估有限责任公司

2025年1月23日



资产评估报告附件目录

- 委托人及产权持有单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件；
- 委托人及产权持有单位的承诺函；
- 签字资产评估师的承诺函；
- 证券期货相关业务评估资格证书；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字资产评估师资格证书。

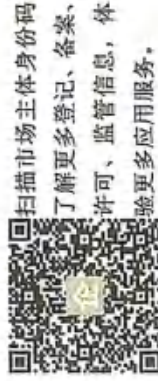


营业执照

(副本)(7-1)

统一社会信用代码

911101087921006070



扫描二维码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。



名称 北京信信科技集团股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 洪卫东

注册资本 70405.706 万元

成立日期 2006 年 10 月 19 日

住所 北京市大兴区经济开发区科苑路 18 号院
3 幢二层 R2223 室

经营范围

一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及外围设备制造；网络与信息安全软件开发；网络技术服务；技术进出口。（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）
(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。)

登记机关



2024 年 07 月 30 日

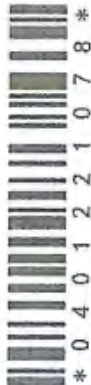
国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
914404003039724728

营业执照

(副本)
(副本号:1-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 珠海宇诚信息科技有限公司

法定代表人 洪卫东

类型 其他有限责任公司

成立日期 2014年05月28日

住所 珠海市横琴新区濠江路1638号201商铺



重要提示

1. 经营范围:经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目,市场主体在依法取得审批后方可从事经营活动。
2. 年度报告:市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年年度报告。
3. 信息查询:市场主体经营范围、出资情况、营业期限、涉企经营许可信息等有关事项和其他监管信息,请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址:<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。

登记机关

2023

年05月25日



不动产权电子证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的
本证所列不动产权利，经审查核实，
准予登记，颁发此证。



粤（2021）珠海市 不动产权第 0130610 号	
权利人	珠海宇诚信科技有限公司(营业执照：914404003039724728)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市横琴新区金宇街19号2001办公
不动产单元号	440402014002GB000088F00010015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积22109.89㎡/房屋建筑面积1052.35㎡
使用期限	国有建设用地使用权2015年05月31日起2055年05月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：259.64㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 套内建筑面积：709.62㎡，分摊建筑面积：342.73㎡ 房屋总层数：25层，所在层数：第20层 房屋竣工时间：2021年5月
附记	本宗地批准土地用途：商业性办公用地 房屋备注：须经区管委会同意方可销售给关联单位

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的
本证所列不动产权利，经审查核实，
准予登记，颁发此证。



粤 (2021) 珠海市 不动产权第 0130607 号

权 利 人	珠海宇诚信科技有限公司(营业执照：914404003039724728)		
共有情况	单独所有		
坐 落	珠海市横琴新区金宇街19号1901办公		
不动产单元号	440402014002GB00088F00010019		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房		
用 途	商务金融用地/办公		
面 积	共有宗地面积22109.89㎡/房屋建筑面积1052.35㎡		
使用期限	国有建设用地使用权2015年05月31日起2055年05月30日止		
权 利 其 他 状 况	分摊土地使用权面积：259.64㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 套内建筑面积：709.62㎡，分摊建筑面积：342.73㎡ 房屋总层数：25层，所在层数：第19层 房屋竣工时间：2021年5月		
附 记	本宗地批准土地用途：商业性办公用地 房屋备注：须经区管委会同意方可销售给关联单位		

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021 年 12 月 31 日

粤 (2021) 珠海市 不动产权第 0130604 号

权利人	珠海宇诚信科技有限公司 (营业执照: 914404003039724728)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市横琴新区金宇街19号1801办公	
不动产单元号	440402014002GB00088F00010023	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共有宗地面积22109.89㎡/房屋建筑面积1119.58㎡	
使用期限	国有建设用地使用权2015年05月31日起2055年05月30日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 276.23㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 760.87㎡, 分摊建筑面积: 358.71㎡ 房屋总层数: 25层, 所在层数: 第18层 房屋竣工时间: 2021年5月	
附记	本宗地批准土地用途: 商业性办公用地 房屋备注: 须经区管委会同意方可销售给关联单位	

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



粤 (2021)	珠海市	不动产权第	0130600	号
权利人	珠海宇诚信科技有限公司(营业执照: 914404003039724728)			
共有情况	单独所有			
坐落	珠海市横琴新区金宇街19号1701办公			
不动产单元号	440402014002GB000088F00010028			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房			
用途	商务金融用地/办公			
面积	共有宗地面积22109.89㎡/房屋建筑面积914.74㎡			
使用期限	国有建设用地使用权2015年05月31日起2055年05月30日止			
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 225.69㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 604.71㎡, 分摊建筑面积: 310.03㎡ 房屋总层数: 25层, 所在层数: 第17层 房屋竣工时间: 2021年5月			
附记	本宗地批准土地用途: 商业性办公用地 房屋备注: 须经区管委会同意方可销售给关联单位			

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



粤 (2021) 珠海市 不动产权第 0130598 号

权利人	珠海宇诚信科技有限公司(营业执照：914404003039724728)				
共有情况	单独所有				
坐落	珠海市横琴新区金宇街19号1501办公				
不动产单元号	440402014002GB00088F00010034				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房				
用途	商务金融用地/办公				
面积	共有宗地面积22109.89㎡/房屋建筑面积1848.83㎡				
使用期限	国有建设用地使用权2015年05月31日起2055年05月30日止				
权利其他状况	分摊土地使用权面积：456.16㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 套内建筑面积：1224.17㎡，分摊建筑面积：624.66㎡ 房屋总层数：25层，所在层数：第15、16层 房屋竣工时间：2021年5月				
附记	本宗地批准土地用途：商业性办公用地 房屋备注：须经区管委会同意方可销售给关联单位				

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



粤 (2021) 珠海市 不动产权第 0130592 号

权利人	珠海宇诚信科技有限公司 (营业执照: 914404003039724728)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市横琴新区金宇街19号1401办公
不动产单元号	440402014002GB00088F00010045
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积22109.89m²/房屋建筑面积914.74m²
使用期限	国有建设用地使用权2015年05月31日起2055年05月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 225.69m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 604.71m², 分摊建筑面积: 310.03m² 房屋总层数: 25层, 所在层数: 第14层 房屋竣工时间: 2021年5月
附记	本宗地批准土地用途: 商业性办公用地 房屋备注: 须经区管委会同意方可销售给关联单位

不动产权电子证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



粤（2021）珠海市 不动产权第 0130589 号

权利人	珠海宇诚信科技有限公司(营业执照：914404003039724728)				
共有情况	单独所有				
坐落	珠海市横琴新区金宇街19号1301办公				
不动产单元号	440402014002GB00088F00010051				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房				
用途	商务金融用地/办公				
面积	共有宗地面积22109.89㎡/房屋建筑面积914.74㎡				
使用期限	国有建设用地使用权2015年05月31日起2055年05月30日止				
权利其他状况	分摊土地使用权面积：225.69㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 套内建筑面积：604.71㎡，分摊建筑面积：310.03㎡ 房屋总层数：25层，所在层数：第13层 房屋竣工时间：2021年5月				
附记	本宗地批准土地用途：商业性办公用地 房屋备注：须经区管委会同意方可销售给关联单位				

委托人承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因我公司及全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司拟购买房地产所涉及的固定资产市场价值事宜，我公司委托贵公司对珠海宇信诚信科技有限公司所持有的宇信大厦 A 座 13-20 层房地产于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、评估范围与经济行为涉及的资产范围一致；

二、本次委托评估范围内的资产产权持有单位均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；

三、产权持有单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

四、为保证评估工作独立、客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

委托人（公章）：北京宇信科技集团股份有限公司



法定代表人或授权人（签字）：

年 月 日

产权持有单位承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因北京宇信科技集团股份有限公司及全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司拟购买房地产所涉及的固定资产市场价值事宜，北京宇信科技集团股份有限公司委托贵公司对我公司所持有的宇信大厦 A 座 13-20 层房地产于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

二、除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；

三、本次委托评估范围内的资产均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；

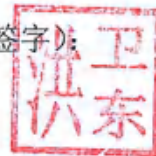
四、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；

五、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

产权持有单位（公章）：珠海宇信诚信科技有限公司



法定代表人或授权人（签字）：



年 月 日

资产评估师承诺函

北京宇信科技集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对北京宇信科技集团股份有限公司及其全资子公司珠海宇信易诚科技有限公司拟购买珠海宇诚信科技有限公司所持有的宇信大厦 A 座 13-20 层房地产于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，形成资产评估报告。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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 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、评估工作未收到干预并独立进行。

资产评估师：

胡永平



资产评估师：

马俊玲



年 月 日

北京市财政局

2017-0096 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、信嘉（北京）资产评估有限公司
- 2、银信资产评估有限公司北京分公司
- 3、北京科正资产评估有限责任公司
- 4、利胜恒达（北京）国际资产评估有限公司
- 5、北京中天华资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协



会官方网站进行查询
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京

中天华资产评估有限责任公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号

证书编号：0100035015

发证时间：

月

年

序列号：0000054





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110102700240857C



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 北京中天华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李晓红

经营范围

资产评估、资产价值评估、其他资产评估、探矿权评估、采矿权评估、从事资产评估、以及相关的咨询业务；(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。)

注册资本 1000万元

成立日期 2000年01月05日

住所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1单元1303室

登记机关



2023年10月11日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 11130020

会员姓名: 胡永平

证件号码: 410527*****9

所在机构: 北京中天华资产评估有限责任公司

年检情况: 通过 (2024-04-27)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴: 正式执业会员 资产评估师

胡永平
11130020

签名:

胡永平



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 11230059

会员姓名: 马俊玲

证件号码: 130223*****3

所在机构: 北京中天华资产评估有限责任公司

年检情况: 通过 (2024-04-27)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:

正式执业会员
资产评估师
马俊玲
11230059

签名:

马俊玲



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日

共5页第1页
金额单位：人民币万元

产权持有单位：珠海宇诚信科技有限公司

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
流动资产				
非流动资产				
投资性房地产	12,843.38	23,925.71	11,082.33	86.29
资产总计	12,843.38	23,925.71	11,082.33	86.29
	12,843.38	23,925.71	11,082.33	86.29

评估机构：北京中义华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表2

产权持有单位：珠海宇诚信科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	二、非流动资产合计	128,433,750.92	239,257,080.29	110,823,329.37	86.29
3	投资性房地产	128,433,750.92	239,257,080.29	110,823,329.37	86.29
4	三、资产总计	128,433,750.92	239,257,080.29	110,823,329.37	86.29

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表4

产权持有单位：珠海宇诚信科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产	128,433,750.92	239,257,080.29	110,823,329.37	86.29
4-6	固定资产				
4-6-1	其中：建筑物类				
4-6-2	设备类				
4-7	在建工程				
4-8	使用权资产				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-12-1	其中：土地使用权				
4-12-2	其他无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
非流动资产合计		128,433,750.92	239,257,080.29	110,823,329.37	86.29

被评估单位填表人：熊辉

填表日期：2025年1月8日

评估人员：胡永平、马俊玲

