

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

荣联科技集团股份有限公司
拟转让其持有的位于海淀区北四环西路 56
号辉煌时代 10 层房产项目
资产评估报告书

京国评报字（2021）第 026 号

（共一册，第一册）

北京国府嘉瑞资产评估有限公司

2021 年 11 月 3 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111090007202100037

资产评估报告名称： 荣联科技集团股份有限公司拟转让其持有的位于
北京市海淀区北四环西路56号辉煌时代10层的房
产项目

资产评估报告文号： 京国评报字（2021）第026号

资产评估机构名称： 北京国府嘉瑞资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 白剑波（资产评估师）、苏怡婧（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
(一) 评估对象.....	6
(二) 评估范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、资产评估报告日.....	17

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。

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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

荣联科技集团股份有限公司
拟转让其持有的位于海淀区北四环西路
56 号辉煌时代 10 层房产项目

资产评估报告摘要

京国评报字（2021）第 026 号

荣联科技集团股份有限公司：

北京国府嘉瑞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，对荣联科技集团股份有限公司拟转让其持有的位于海淀区北四环西路 56 号辉煌时代 10 层房产在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下。

一、评估目的

荣联科技集团股份有限公司拟转让其持有的位于北京市海淀区北四环西路 56 号辉煌时代 10 层的房产，为此需要对该经济行为所涉及的位于北京市海淀区北四环西路 56 号辉煌时代 10 层的房产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象

本次资产评估对象为荣联科技集团股份有限公司于评估基准日持有的位于北京市海淀区北四环西路 56 号辉煌时代 10 层房产的市场价值。

三、评估范围

具体评估范围为荣联科技集团股份有限公司于评估基准日转让行为所涉及的房产，房产证号为京（2021）海不动产权第 0011537 号，面积 1,455.94 平方米，账面原值合计

34,814,996.89 元，账面净值合计 21,769,551.44 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。

六、评估方法

本次评估采用市场法。

七、评估结论

本次评估主要采用市场法，得出如下评估结论：

在评估基准日 2021 年 10 月 31 日，资产账面净值 2,176.96 万元，评估值 6,697.32 万元，评估增值 4,520.36 万元，增值率 207.65%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

产权持有单位：荣联科技集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

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
投资性房地产	1	2,176.96	6,697.32	4,520.36	207.65
资产总计	2	2,176.96	6,697.32	4,520.36	207.65

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。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。

荣联科技集团股份有限公司
拟转让其持有的位于海淀区北四环西路
56 号辉煌时代 10 层房产项目
资产评估报告正文

京国评报字（2021）第 026 号

荣联科技集团股份有限公司：

北京国府嘉瑞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，对荣联科技集团股份有限公司拟转让其持有的位于海淀区北四环西路 56 号辉煌时代 10 层房产在 2021 年 10 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、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人即产权持有单位概况

名称：荣联科技集团股份有限公司

住所：北京市海淀区北四环西路 56 号 10 层 1002-1

法定代表人：王东辉

注册资本：66753.0313 万元

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2001 年 03 月 12 日

营业期限：2007 年 12 月 21 日至长期

统一社会信用代码：91110000802062406U

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；软件服务；计算机技术培训；数据处理；计算机系统服务；生产、加工计算机硬件；销售机械电子设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、仪器仪表、电子元器件、建筑材料、计算机及外围设备、计算机软硬件；租赁计算机、通讯设备；货物进出口、技术进出口、代理进出口；企业管理咨询；出租商业用房；物业管理；健康咨询（须经审批

的诊疗活动除外)；专业承包；经营电信业务；互联网信息服务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务、互联网信息服务以及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。)

企业简介：荣联科技集团股份有限公司(股票代码 002642.SZ，简称“荣联科技集团”)是专业数字化服务提供商，面向行业客户提供企业数字化转型和 IT 基础设施建设全方位解决方案。20 多年来，公司紧跟 IT 技术发展趋势，建立了覆盖全国的营销和服务网络，服务于数万家行业客户，成为客户数字化建设的优秀合作伙伴。未来，公司将围绕云计算、大数据等新一代信息技术，深入金融、政府公用、运营商、能源制造和生物医疗等优势行业核心应用，为企业数字化转型注入新动能。

目前，荣联科技集团已发展成为营收规模超 30 亿、员工 800 余名、业务遍及全国 31 个省市自治区及欧美、控股参股企业 60 余家的大型高科技企业集团。

与此次评估资产相关的房产按照直线法计提折旧，残值率为 5.00%，折旧年限为 30 年。

(二) 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人即产权持有单位。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

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

荣联科技集团股份有限公司拟转让其持有的位于北京市海淀区北四环西路 56 号辉煌时代 10 层的房产，为此需要对该经济行为所涉及的位于北京市海淀区北四环西路 56 号辉煌时代 10 层的房产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次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。

(一) 评估对象

本次资产评估对象为荣联科技集团股份有限公司于评估基准日持有的位于北京市海淀区北四环西路 56 号辉煌时代 10 层房产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为荣联科技集团股份有限公司于评估基准日转让行为所涉及的房产，房产证号为京(2021)海不动产权第 0011537 号，面积 1,455.94 平方米，账面原值合计 34,814,996.89 元，账面价值合计 21,769,551.44 元。

资产申报表

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

产权持有单位：荣联科技集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	权证编号	建筑物名称	面积m ²	账面原值	账面净值
投资性 房地产	1 京(2021)海不动产权第 0011537 号	北京市海淀区北四环西路 56 号辉煌 时代 10 层 1002	1,455.94	3,481.50	2,176.95
资产总计	2			3,481.50	2,176.95

具体评估范围以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。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。

四、价值类型

市场价值根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：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

本项目资产评估基准日是 2021 年 10 月 31 日。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估

基准日，能够更加全面反映评估对象的情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。本次资产评估基准日是由委托人确定。

六、评估依据

本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，具体为行为依据、法律依据、评估准则、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料，主要有：

（一）经济行为依据

- 1.《荣联科技集团总经理办公会会议纪要》；
- 2.委托人与北京国府嘉瑞资产评估有限公司签订的《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》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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.《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 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 97 号修订）；
- 4.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号，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）；
- 5.《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号，2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号修订）；
- 6.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
- 7.《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 6 月 24 日）；
- 8.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 9.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日 国资委产权〔2006〕274号）；
11. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日，中华人民共和国主席令第72号，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）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令第65号）；
16. 《财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
17. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
18. 《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》（2019年第39号）；
19. 《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）；
20. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部 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）；
- 13.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 14.《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）。

（四）权属依据

- 1.不动产权证；
- 2.其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3.中国人民银行公布的评估基准日贷款利率及汇率；
- 4.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；
- 5.资产评估专业人员市场调查所了解的本地区房屋销售行情、收集的资料；
- 6.资产评估专业人员现场座谈、勘察记录。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是将房地产在评估时点近期类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格（不含税）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，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于相同已使用的同类资产的交易案例较多，市场公开资料充足，故本次评估采用市场法。

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，选用适当的折现率将其折算到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。由于目前国内房地产不仅具有自用属性，同时具有金融属性，导致房地产市场的投资氛围

严重，投资者持有办公商业地产主要以取得价格快速上涨的价差收益为目的，而非以租赁养房，最终导致租赁市场和销售市场无法匹配，租售比指标扭曲，无法反映正常的房屋供求关系。综上，收益法得出的评估价值无法客观反映待估房产的现时实际市场价值，故不宜采用收益法进行评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，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予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

根据本次评估目的，评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法评估。

（二）对于所采用的评估方法的介绍

市场比较法，将评估对象与在评估时点近期类似房地产进行比较，对这此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。

市场比较法公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD—评估对象价值；

PB—比较案例市场价值；

A—评估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—评估对象评估基准日价格指数/比较案例价格指数

C—评估对象区位状况因素条件指数/比较案例区位状况因素条件指数

D—评估对象实物状况因素条件指数/比较案例实物状况因素条件指数

E—评估对象权益状况因素条件指数/比较案例权益状况因素条件指数

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人即产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商

讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1.指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2.根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，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、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；首先，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、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；其次，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（七）编制和提交评估报告

1.评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2.根据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；

3.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许可的相关当事人就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；

4.资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，按《资产评估委托合同》的要求，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1.交易假设：

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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：

公开市场假设是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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.持续使用假设：

资产持续使用假设是指资产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、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1.假设评估基准日后，产权持有单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2.除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响产权持有单位经营的法律、法规外，假设收益期内与产权持有单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3.假设评估基准日后不发生影响产权持有单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4.假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事

项、或有事项等；

5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

7.本报告资产评估结果计算过程中涉及的相关参数及所采用的价格标准为基于评估基准日市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生重大变化，本评估结果不成立。

（三）具体假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结果所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；

3.无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结果的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如产权持有单位等有关方面应资产评估专业人员要求提供而未提供，而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任；

4.资料真实、完整假设：是指由产权持有单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整；

5.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

7.假设产权持有单位对有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

8.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有单位之间充分揭示的前提下做出的。

9.产权持有单位以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

10.假设产权持有单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估主要采用市场法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）市场法评估结论：

在评估基准日 2021 年 10 月 31 日，资产账面净值 2,176.96 万元，评估值 6,697.32 万元，评估增值 4,520.36 万元，增值率 207.65%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

产权持有单位：荣联科技集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

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
投资性房地产	1	2,176.96	6,697.32	4,520.36	207.65
资产总计	2	2,176.96	6,697.32	4,520.36	207.65

（二）评估增减值原因分析：

由于近年来房屋价格有所上涨，造成房屋评估值增值。

（三）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 10 月 31 日起至 2022 年 10 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应

按以下原则处理：

1.当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

2.当评估结论依据的市场条件发生变化、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对象价值；

3.评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算的有关事项，我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响：

（一）对企业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资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和相关当事人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、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。资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）本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、质押、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和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经营原则等发生变化时，评估结论一般会失效。

（四）本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，未考虑本次申报评估资产评估目的实现后尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，本报告也未对各类资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（五）本评估价格为不含税价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目纳入评估范围的资产无产权瑕疵。

（七）评估程序受到限制的情形

1.由于条件限制，评估人员未对房地产内部的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做勘查盘点，主要依赖于外观观察和产权持有单位提供的资料及向有关人员的询问情况等判断房地产状况。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（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.截至评估基准日，荣联科技集团股份公司有银行保证借款 5,000 万元，系由北京中关村科技融资担保有限公司提供的保证。利息每季度支付一次，本金应于 2022 年 7 月 30 日偿还 2,000 万元，于 2022 年 9 月 30 日偿还 3,000 万元。

2.根据公司与北京中关村科技融资担保有限公司签订的《反担保（不动产抵押）合同》（2021 年 DYF0299 号），公司以其持有的位于北京市海淀区北四环西路 56 号 10 层 1002 的房产提供抵押担保。

本次评估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评估结论的影响。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本项目评估基准日至资产评估报告日之间不存在可能对评估结论产生影响的事项。

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（十一）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

本项目尚无能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(十二) 本报告中房屋建筑物的评估结果包括其所占有的国有土地使用权的价值。

(十三) 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(二) 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。

(四) 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 3 日。

北京国府嘉瑞资产评估有限公司

资产评估师：

中国 北京

资产评估师：