

本报告依据中国资产评估准则编制

红塔证券股份有限公司拟处置部分房屋所涉及的
6 项房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2025）第 081254 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2025 年 7 月 2 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020005202501315
合同编号：	中同华合同字（2025）1064号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中同华评报字（2025）第081254号
报告名称：	红塔证券股份有限公司拟处置部分房屋所涉及的6项房地产市场价格评估项目
评估结论：	262,791,900.00元
评估报告日：	2025年07月02日
评估机构名称：	北京中同华资产评估有限公司
签名人员：	罗熙（资产评估师） 正式会员 编号：53200066 郝孟杰（资产评估师） 正式会员 编号：53210113
 （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07月09日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

目录	I
声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人暨产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论及分析	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17
资产评估报告附件	19

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师不承担责任。

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、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及其对评估结论的影响。

六、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、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及相关资料由委托人、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。

红塔证券股份有限公司拟处置部分房屋所涉及的
6 项房地产市场价格评估项目
资产评估报告摘要
中同华评报字（2025）第 081254 号

红塔证券股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对红塔证券股份有限公司拟处置 6 项房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为红塔证券股份有限公司拟处置 6 项房地产提供参考依据。

评估对象：为红塔证券股份有限公司拟处置 6 项房地产在评估基准日的市场价值。

评估范围：为红塔证券股份有限公司拟处置的 6 项房地产，建筑面积合计为 14,197.57 平方米。

评估基准日：2025 年 4 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法。

评估结论：

在房地产现行用途不变和持续使用的前提下，经市场法评估，红塔证券股份有限公司拟处置 6 项房地产于评估基准日 2025 年 4 月 30 日账面净值为 2,912.89 万元，评估价值为 26,279.19 万元（含增值税），增值率为 802.17%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	建筑面积(m ²)	账面净值	评估价值	增值率(%)
1	昆明华城大厦 3-4 层(第 3 层)	3,559.92	1,364.24	3,203.93	351.43
	昆明华城大厦 3-4 层(第 4 层)	3,559.92		2,954.73	
2	上海田林东路营业部用房	6,529.00	1,374.53	17,758.88	1,192.00
3	上海横滨路 123 弄 1 号 2304 室	152.89	19.48	888.29	4,459.80
4	深圳桂花大厦 1-24F	128.84	50.33	493.46	880.40
5	深圳桂花大厦 2-24C	133.50	52.15	489.95	839.45
6	深圳桂花大厦 2-24D	133.50	52.15	489.95	839.45
合 计		14,197.57	2,912.89	26,279.19	802.17

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一) 本次评估房地产的评估值为房地合一价值。

(二) 委估房地产的评估值是在买卖双方各负各税前提下的价值。本次评估的房地产价值为含增值税价值,根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》,一般纳税人转让其2016年4月30日前取得(不含自建)的不动产,适用简易计税方法计税,按照5%的征收率计算应纳税额。

(三) 本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年,即自2025年4月30日至2026年4月29日使用有效。如果资产状况、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评估更新业务或重新评估。

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。

红塔证券股份有限公司拟处置部分房屋所涉及的 6 项房地产市场价格价值评估项目 资产评估报告

中同华评报字（2025）第 081254 号

红塔证券股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对红塔证券股份有限公司拟处置6项房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人暨产权持有单位为红塔证券股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：红塔证券股份有限公司（以下简称：“红塔证券”或产权持有单位）

证券代码：601236.SH

统一社会信用代码：91530000734309760N

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：云南省昆明市北京路 155 号附 1 号

成立日期：2002 年 01 月 31 日

法定代表人：沈春晖

经营范围：证券经纪、证券自营、证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务。

（二）委托人和产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位均为红塔证券股份有限公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，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。

二、评估目的

红塔证券股份有限公司拟处置6项房地产，需对该经济行为所涉及的相关资产的市场价值进行评估，为红塔证券股份有限公司处置房地产之经济行为提供价值参考依据。

经济行为文件为：云南中烟工业有限责任公司《云南中烟工业有限责任公司关于红塔证券股份有限公司公开挂牌转让 6 项房屋资产的批复》（滇烟工资产〔2025〕80 号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，本次评估对象为红塔证券股份有限公司拟处置6项房地产在评估基准日的市场价值。（二）评估范围

本次评估范围为红塔证券股份有限公司拟处置的6项房地产。截至评估基准日，委估资产账面原值162,500,237.81元，账面净值 29,128,863.66元，6项房地产均为外购取得，评估范围的详细情况详见《资产评估申报明细表》。

具体内容以产权持有单位申报并盖章确认的《资产评估申报明细表》为准。

本次委托评估对象和评估范围经委托人和产权持有单位申报并确认，与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）委估资产的权属状况

产权持有单位已办理产权证书：

1、昆明华域大厦3-4层(第3层)房屋所有权证号为“昆房权证(昆明市)字第201529795号”，房屋所有权人为红塔证券股份有限公司，规划用途为非住宅，位于第3层（共38层），证载建筑面积为3,559.92平方米，房屋坐落于南屏街华域大厦3层；房屋对应的土地证号为五国用（2015）第00520号，土地使用权人为红塔证券股份有限公司，使用权类型为出让，用途为商务金融用地，使用权面积为207.26平方米，终止日期为2039年7月19日。

昆明华域大厦3-4层(第4层)房屋所有权证号为“昆房权证(昆明市)字第201529386号”，房屋所有权人为红塔证券股份有限公司，规划用途为非住宅，位于第4层（共38层），证载建筑面积为3,559.92平方米，房屋坐落于南屏街华域大厦4层；房屋对应的土地证号为五国用（2015）第00519号，土地使用权人为红塔证券股份有限公司，使用权类型为出让，用途为商务金融用地，使用权面积为207.26平方米，终止日期为2039年7月19日。

2、上海田林东路营业部用房不动产权证号为“沪（2021）徐字不动产权第018721

号”，证载权利人为红塔证券股份有限公司，房屋证载用途为办公，于1992年竣工，共1-3层，证载建筑面积为6,529.00平方米，房屋占用土地使用权性质为出让，用途为商业，使用期限为2004年5月17日至2044年5月16日止。

3、上海横滨路123弄1号2304室房地产权证号为“沪房地虹字（2011）第007972号”，证载权利人为红塔证券股份有限公司上海曲阳路证券营业部，其为红塔证券股份有限公司的分支机构，房屋证载用途为居住，建筑类型为公寓，于1997年竣工，位于第23层（共24层），证载建筑面积为152.89平方米，房屋占用土地使用权性质为出让，用途为住宅，使用期限为1998年5月11日至2068年5月10日止。

4、深圳桂花大厦1-24F房地产权证号为“深房地字第2000213310号”，证载权利人为红塔证券股份有限公司，房屋证载用途为住宅，于1997年8月7日竣工，证载建筑面积为128.84平方米，房屋占用土地使用权用途为住宅用地，土地位置为深圳市罗湖区桂园路，使用年限为50年，从1992年12月28日至2042年12月27日止。

5、深圳桂花大厦2-24C房地产权证号为“深房地字第2000213311号”，证载权利人为红塔证券股份有限公司，房屋证载用途为住宅，于1997年8月7日竣工，证载建筑面积为133.50平方米，房屋占用土地使用权用途为住宅用地，土地位置为深圳市罗湖区桂园路，使用年限为70年，从1992年12月28日至2062年12月27日止。

6、深圳桂花大厦2-24D房地产权证号为“深房地字第2000213313号”，证载权利人为红塔证券股份有限公司，房屋证载用途为住宅，于1997年8月7日竣工，证载建筑面积为133.50平方米，房屋占用土地使用权用途为住宅用地，土地位置为深圳市罗湖区桂园路，使用年限为70年，从1992年12月28日至2062年12月27日止。

截止评估基准日，上述资产无抵押担保事项。

（四）委估资产区位状况如下：

1、昆明华域大厦3-4层坐落于南屏街华域大厦，临近南屏街、护国路和庆云街，道路通达度较高；附近有南屏街东口、家乐福（世纪广场）、威远街口（护国路）等多个公交站，附近有72路、108路、112路、118路、地铁1号线等多路公交车或地铁经过，交通便利，区域内银行、超市、农贸市场齐全，基础设施配套完善。

2、上海田林东路营业部用房坐落于上海市田林东路414弄12号-15号，20号，22号，位于田林新苑小区内，临近田林东路，道路通达度较高；附近有田林东路（钦州路）、田林东路（柳州路）、柳州路田林路等多个公交站，附近有120路、122路、927路等多路公交车经过，交通便利，区域内银行、超市、农贸市场齐全，基础设施配套完善。

3、上海横滨路123弄1号2304室坐落于横滨路123弄1号2304室，临近横滨路、宝山路，道路通达度较高；附近有宝山路同心路、天通庵路同心路、四川北路山阴路等多个公交站，附近有47路、51路、132路、329路、地铁19号线、地铁3号线等多路公交车或地铁经过，交通便利，区域内银行、超市、农贸市场较齐全，基础设施配套较完善。

4、深圳桂花大厦1-24F、2-24C、2-24D坐落于深圳罗湖区桂园路桂花大厦A、B栋1-24F、2-24C、2-24D临桂花路，道路通达度较高；附近有红桂中学、桂园街道办、振业大厦等多个公交站，附近有381路、18路、64路、321路、地铁1号、地铁3号等多路公交车或地铁经过，交通便利，区域内银行、超市、农贸市场齐全，基础设施配套完善。公交车或地铁经过，交通便利，区域内银行、超市、农贸市场齐全，基础设施配套完善。

（五）实物资产的类型及特点如下：

1、昆明华域大厦3-4层（第3层）建成于1993年，钢混结构，位于第3层/总38层，证载建筑面积为3,559.92平方米，层高4.5米，房屋门为木门、卷帘门，装饰铝合金玻璃窗，地面为贴瓷砖，内墙刷乳胶漆，天花装饰吊顶；华域大厦共配备六部电梯、一部扶梯。

根据产权持有单位提供的《临时房屋租赁合同》，云南奥琦银楼珠宝有限公司承租昆明华域大厦3-4层（第3层）其中的1,021.50平方米，除上述出租部分，其他部分均处于闲置状态。

昆明华域大厦3-4层（第4层）建成于1993年，钢混结构，位于第4层/总38层，层高4.5米，证载建筑面积为3,559.92平方米，层高4.5米，房屋门为木门、玻璃门，装饰铝合金玻璃窗，地面为贴瓷砖，内墙刷乳胶漆，天花装饰吊顶；华域大厦共配备六部电梯、一部扶梯。截止评估基准日，昆明华域大厦4层处于闲置状态。截至评估基准日，昆明华域大厦3-4层实际用途为商铺，最佳最优用途为商铺。

2、上海田林东路营业部用房建成于1992年，钢混结构，总3层，层高4.5米，证载建筑面积为6,529.00平方米，房屋门为玻璃门、木门，装饰铝合金玻璃窗，地面为贴瓷砖，内墙和天花板刷乳胶漆，部分天花装饰吊顶，外墙贴瓷砖。配备4部电梯，无中央空调。截止评估基准日，上海田林东路营业部大部分处于闲置状态。截至评估基准日，上海田林东路营业部用房实际用途为办公，最佳最优用途为办公。

3、上海横滨路123弄1号2304室建成于1997年，钢混结构，位于第23层/总24层，证载建筑面积为152.89平方米，层高3米，三室两厅，房屋门为木门，装饰铝合金玻璃窗，厅地面为瓷砖，天花刷乳胶漆，内墙刷乳胶漆；卧室地面为木地板，天花和内墙刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，内墙贴瓷片；厨房地面铺地砖，天花刷乳胶漆，内墙贴瓷片。

二梯六户，无中央空调，截止评估基准日，上述房屋处于闲置状态。截至评估基准日，上海横滨路123弄1号2304室实际用途为住宅，最佳最优用途为住宅。

4、深圳桂花大厦1-24F建成于1997年8月，钢混结构，位于第24层/总24层，证载建筑面积为128.84平方米，层高3米，四室一厅，为复式住宅，房屋入户门为铁门、木门，装饰铝合金玻璃窗，地面为地砖，天花和内墙刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，天花装饰吊顶，内墙贴瓷片，安装蹲厕；厨房地面铺地砖，天花刷乳胶漆，内墙贴瓷片，三梯八户，无中央空调。截止评估基准日，上述房屋处于在用状态。

5、深圳桂花大厦2-24C建成于1997年8月，钢混结构，位于第24层/总24层，证载建筑面积为133.50平方米，层高3米，四室一厅，为复式住宅，房屋入户门为铁门、木门，装饰铝合金玻璃窗，地面为地砖，天花和内墙刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，天花装饰吊顶，内墙贴瓷片，安装蹲厕；厨房地面铺地砖，天花刷乳胶漆，内墙贴瓷片，三梯八户，无中央空调。截止评估基准日，上述房屋处于闲置状态。

6、深圳桂花大厦2-24D建成于1997年8月，钢混结构，位于第24层/总24层，证载建筑面积为133.50平方米，层高3米，四室一厅，为复式住宅，房屋入户门为铁门、木门，装饰铝合金玻璃窗，地面为地砖，天花和内墙刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，天花装饰吊顶，内墙贴瓷片，安装蹲厕；厨房地面铺地砖，天花刷乳胶漆，内墙贴瓷片，三梯八户，无中央空调。截止评估基准日，上述房屋处于闲置状态。

上述资产维护保养情况较好，截止评估基准日均能满足正常使用要求。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的并结合项目实际情况，本次评估采用市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

本次评估的评估基准日为2025年4月30日。

评估基准日的确定是委托人根据本次评估目的及经济行为的性质确定的。本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）行为依据

云南中烟工业有限责任公司《云南中烟工业有限责任公司关于红塔证券股份有限公司公开挂牌转让 6 项房屋资产的批复》（滇烟工资产〔2025〕80 号）。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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 2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
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. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号 1991；国务院令第 732 号，2020 年修订）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2003）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017，财政部令第 97 号——财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等 2 部部门规章的决定 2019 年 1 月 2 日）；
8. 《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）；
9. 《关于印发〈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）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
11. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
13. 《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
14. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号 2005 年 8 月 25 日）；

16. 国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号《2001 年 12 月 31 日》）；
17. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36 号 1992 年 7 月 18 日）；
18. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号 2006 年 12 月 12 日）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第 538 号令，2008）及相关修订（2017 年修订版）；
20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、税务总局、海关总署联合公告 2019 年第 39 号；
21. 《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修订）
22. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（2021 年 1 月 22 日，中国证监会发布）
23. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 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. 《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. 产权持有单位提供的《不动产权证书》《房屋所有权证》《国有土地使用证》和《房地产权证》。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察、核实及市场、网上调查取得的资料；
2. 评估机构收集的相关价格信息。

（六）其他依据

1. 产权持有单位提供的《评估申报明细表》；
2. 委托人暨产权持有单位提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”；
3. 红塔证券股份有限公司与中同华签订的《资产评估委托合同》；
4. 《云南合和（集团）股份有限公司关于转发〈关于红塔证券股份有限公司处置部分房屋的请示办理意见的通知〉的函》（2023年11月6日）；
5. 委托人和产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法：市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：成本法也称重置成本法，是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

收益法：是指通过估算评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定评估资产价值的一种方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：市场法。评估方法选择理由如下：

根据本次评估目的及资产的特点，以资产持续使用为前提，评估对象涉及的房地产位于市区。评估人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后认为，可以找得到类似房地产的交易实例，宜采用市场法。

收益法是指通过将待评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的方法。由于当前房地产市场租售比严重倒挂，收益法评估的结果不能真实合理体现委估房地产的现

行市场价值水平，故不宜采用收益法进行评估。

成本法是根据评估对象的重置成本或重建成本来求取评估对象价值或价格的方法，其本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值或价格，从成本法的理论依据来看，成本法一般适用于评估可独立开发的整体房地产的价值、主要适用于评估建筑物是新的或比较新的房地产的价值、新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价，对于很少发生交易而限制了市场法运用，又无经济收益或无潜在收益而限制了收益法运用的房地产特别适用于成本法估价。另外，在房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区难以采用比较法估价时，也只好采用成本法估价。本次评估对象房地产交易市场相对活跃，不存在以上条件的限制，因此未选用成本法进行评估。

（二）评估方法简介

市场法是根据市场中的替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位因素、个别因素、权益状况等条件与评估对象进行对照比较，以同类房地产的市场价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。基本公式如下：

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

式中：PD——待估房地产价格； PB——比较案例交易价格；

A——交易情况修正系数：待估房地产交易情况指数 / 比较案例交易情况指数；

B——市场状况修正系数：待估房地产市场状况指数 / 比较案例市场状况指数

C——区位因素修正系数：待估房地产区位因素条件指数 / 比较案例区位因素条件指数

D——个别因素修正系数：待估房地产个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数

E——权益状况修正系数：待估房地产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 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）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；拟确定项目负责人，组成评估项

目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘察、盘点等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

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；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，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。

（四）编制和提交评估报告阶段

评估人员根据初步评估结果编制相关评估说明，在核实确认相关资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，拟确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设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。

3.在用续用假设：假设处于使用中的被评估资产按照其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

4.最佳使用假设：是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使得该项资产实现其最高价值的利用。本次评估中委估资产用途考虑了每项最佳使用情况。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

4. 委托人和产权持有单位提供的相关基础资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准；

6. 根据产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权，且对委估资产的合法占有、使用、收益、处置不受限制。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论及分析

在房地产现行用途不变和持续使用的前提下，经市场法评估，红塔证券股份有限公司拟处置 6 项房地产于评估基准日 2025 年 4 月 30 日账面净值为 2,912.89 万元，评估价值为 26,279.19 万元（含增值税），增值率为 802.17%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	建筑面积(m ²)	账面净值	评估价值	增值率(%)
1	昆明华城大厦 3-4 层(第 3 层)	3,559.92	1,364.24	3,203.93	351.43
	昆明华城大厦 3-4 层(第 4 层)	3,559.92		2,954.73	
2	上海田林东路营业部用房	6,529.00	1,374.53	17,758.88	1,192.00
3	上海横滨路 123 弄 1 号 2304 室	152.89	19.48	888.29	4,459.80
4	深圳桂花大厦 1-24F	128.84	50.33	493.46	880.40
5	深圳桂花大厦 2-24C	133.50	52.15	489.95	839.45
6	深圳桂花大厦 2-24D	133.50	52.15	489.95	839.45
合 计		14,197.57	2,912.89	26,279.19	802.17

委估房地产账面净值为 2,912.89 万元，评估价值为 26,279.19 万元（含增值税），增值率为 802.17%。增值原因：房地产购置时间较早，评估基准日该区域房地产市场价格比原购置时有大幅上涨导致评估增值。

本评估结论根据以上评估工作得出。

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现委估资产权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现委估资产存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）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

至评估基准日，委估房产存在以下租赁事项：根据产权持有单位提供的《临时房屋租赁合同》，云南奥琦银楼珠宝有限公司承租昆明华域大厦 3-4 层（第 3 层）其中的 1,021.50 平方米，租赁期自 2022 年 6 月 8 日至产权持有单位完成挂牌招租程序确定承租人之日，租金暂按人民币 56.7 元/平方米/月计收。故本次评估未考虑该租赁事项对评估结果的影响。

（八）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

无。

（九）其他需要说明的事项

1. 本报告的评估结论是反映委估资产在符合使用管制要求前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

4. 本次评估房地产的评估值为房地合一市场价值。

5. 委估的房地产评估值是在买卖双方各负各税前提下的价值。本次评估的房地产价值为含增值税价值，根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》，一般纳税人转让其2016年4月30日前取得（不含自建）的不动产，适用简易计税方法计税，按照5%的征收率计算应纳税额。

6. 上海横滨路123弄1号2304室房地产权证号为“沪房地虹字（2011）第007972号”，证载权利人为红塔证券股份有限公司上海曲阳路证券营业部，其为红塔证券股份有限公司的分支机构。

7. 本次评估未考虑处置费用、公证费等费用对评估结果的影响。

8. 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、评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（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师不承担责任；

（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其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本评估报告日为2025年7月2日。

（以下无正文）

(此页无正文)

资产评估师：罗 熙



资产评估师：郝孟杰



北京中同华资产评估有限公司



2025 年 7 月 2 日

资产评估报告附件

目 录

附件一：委托人暨产权持有单位企业法人营业执照复印件

附件二：评估对象主要权属证明资料复印件

《不动产权证书》《房屋所有权证》《国有土地使用证》和《房地产权证》复印件

附件三：委估资产的位置图和实物照片

附件四：委托人暨产权持有单位承诺函（原件）

附件五：签字资产评估师承诺函（原件）

附件六：评估机构法人营业执照副本复印件

附件七：北京市财政局备案公告

附件八：签字资产评估师会员证书复印件

附件九：资产评估委托合同复印件

附件十：资产评估明细表

附件十一：有关经济行为文件（复印件）

附件十二：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年4月30日

表1

产权持有单位：红塔证券股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	建筑面积(m²)	账面净值	评估价值	增值率 (%)
1	昆明华城大厦3-4层（第3层）	3,559.92	1,364.24	3,203.93	351.43
	昆明华城大厦3-4层（第4层）	3,559.92		2,954.73	
2	上海田林东路营业部用房	6,529.00	1,374.53	17,758.88	1,192.00
3	上海横滨路123弄1号2304室	152.89	19.48	888.29	4,459.80
4	深圳桂花大厦1-24F	128.84	50.33	493.46	880.40
5	深圳桂花大厦2-24C	133.50	52.15	489.95	839.45
6	深圳桂花大厦2-24D	133.50	52.15	489.95	839.45
合 计		14,197.57	2,912.89	26,279.19	802.17

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



房地产评估明细表

评估基准日：2025年4月30日

产权持有单位：红塔证券股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	产权证号	产权证权利人	建筑物名称	用途	坐落	结构	建成时间	楼层	建筑面积 (m2)	对应土地证号	宗地使用权 类型	宗地面积 (m²)	其他 权利	宗地用途	账面原值	账面净值	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (元)	增值率（%）	备注
1	昆明权证(昆明市)字第201529795号	红塔证券股份有限公司	昆明华城大厦3-4层 (第3层)	非住宅	南屏街华城大厦3层	钢混	1993年	第3层/总38层	3,559.92	五国用(2015)第00520号	出让	207.26	无	商务金融 用地	63,095,207.59	13,642,407.59	9,000.00	32,039,300.00		
	昆明权证(昆明市)字第201529866号	红塔证券股份有限公司	昆明华城大厦3-4层 (第4层)	非住宅	南屏街华城大厦4层	钢混	1993年	第4层/总38层	3,559.92	五国用(2015)第00519号	出让	207.26	无	商务金融 用地			8,300.00	29,547,300.00	351.43	
2	沪(2021)徐字不动产权第018721号	红塔证券股份有限公司	上海田林东路414弄12号-15号, 20号, 22号	办公	上海市田林东路414弄12号-15号, 20号, 22号	钢混	1992年	1-3层/总3层	6,529.00	沪(2021)徐字不动产权第018721号	出让	3,200.00	无	商业	92,275,037.80	13,745,261.62	27,200.00	177,588,800.00	1,192.00	
3	沪房地虹字2011第007572号	红塔证券股份有限公司	上海横滨路123弄1号2304室	居住	横滨路123弄1号2304室	钢混	1997年	第23层/总24层	152.89	沪房地虹字2011第007572号	出让	5,775.00	无	住宅	976,220.68	194,809.19	58,100.00	8,882,900.00	4,459.80	
4	深房地字第2000213310号	红塔证券股份有限公司	深圳桂花大厦1-24F厦A.B栋	住宅	深圳罗湖区桂园路桂花大厦A.B栋1-24F	钢混	1997年8月	第24层/总24层	128.84	深房地字第2000213310号	/	5,755.60	无	住宅	2,002,962.74	503,325.60	38,300.00	4,994,900.00	880.40	
5	深房地字第2000213311号	红塔证券股份有限公司	深圳桂花大厦2-24C	住宅	深圳罗湖区桂园路桂花大厦A.B栋2-24C	钢混	1997年8月	第24层/总24层	133.50	深房地字第2000213311号	/	5,755.60	无	住宅	2,075,404.50	521,529.83	36,700.00	4,899,500.00	839.45	
6	深房地字第2000213313号	红塔证券股份有限公司	深圳桂花大厦2-24D	住宅	深圳罗湖区桂园路桂花大厦A.B栋2-24D	钢混	1997年8月	第24层/总24层	133.50	深房地字第2000213313号	/	5,755.60	无	住宅	2,075,404.50	521,529.83	36,700.00	4,899,500.00	839.45	
合计										14,197.57					162,500,237.81	29,128,866.66		362,791,900.00	302.17	

