

本报告依据中国资产评估准则编制

亚振家居股份有限公司
拟处置其持有的投资性房地产涉及的
大唐科技大厦一楼ABC区及所属车位市场价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2025]第 01-1269 号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二五年十一月二十三日



中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202502431
合同编号:	NKG[2025]第 2908 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2025]第 01-1269 号
报告名称:	亚振家居股份有限公司拟处置其持有的投资性房地产涉及的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位市场价值资产评估项目
评估结论:	42,960,000.00 元
评估报告日:	2025 年 11 月 23 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	丁旭坡 (资产评估师) 正式会员 编号: 32210126 叶佳佳 (资产评估师) 正式会员 编号: 32200130
丁旭坡、叶佳佳暂未实名认证	
	
(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 11 月 24 日

ICP 备案号京 ICP 备 2020034749 号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及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	5
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 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	16
附 件	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。

亚振家居股份有限公司

拟处置其持有的投资性房地产涉及的

大唐科技大厦一楼ABC区及所属车位市场价值

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2025]第 01-1269 号

北方亚事资产评估有限责任公司接受亚振家居股份有限公司的委托，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**，对资产采用合适的方法，按照必要的评估程序，**对亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于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：

一、评估目的：亚振家居股份有限公司拟处置其持有的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位，本次评估是确定大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象是亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值。评估范围是亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 7 月 31 日。

五、评估方法：采用收益法进行评估。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作，

评估结论确定如下：

亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值为 4,296.00 万元（人民币肆仟贰佰玖拾陆万元整）。

评估结论不含增值税。本次评估未考虑处置过程所涉及的一切税费（包括但不限于应缴纳的所得税、土地增值税、印花税等税金，以及过户手续费、权证费等房地产交易中规定缴纳的各项费用）。

具体评估结果详见资产评估明细表。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）委估的大唐科技大厦一楼ABC区及所属车位，企业虽已提供该项目的整体《不动产权证书》，但该权证未对亚振家居所持有的部分进行独立、明确的分割记载。有鉴于此，评估人员依据企业与开发商签订的《房屋出售合同》中所载明的建筑面积予以确认。企业承诺该项房屋建筑物归亚振家居所有，对于因该部分资产权属、产权具体划分及面积认定可能造成的纠纷与评估机构无关。

八、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二五年十一月二十三日。

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。

亚振家居股份有限公司

拟处置其持有的投资性房地产涉及的

大唐科技大厦一楼ABC区及所属车位市场价值

资产评估报告正文

北方亚事评报字[2025]第 01-1269 号

亚振家居股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任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，采用收益法评估，按照必要的评估程序，对亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位位于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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人、产权持有人概况

本评估业务的委托人及产权持有人为亚振家居股份有限公司。

企业名称：亚振家居股份有限公司（以下简称“企业”或“亚振家居”）

统一社会信用代码：913206007206599891

企业类型：股份有限公司（上市）

企业地址：江苏省如东县曹埠镇亚振桥

法定代表人姓名：高伟

注册资本：26275.2 万元

成立日期：2000 年 08 月 15 日

营业期限：2000 年 08 月 15 日至无固定期限

经营范围：家具的设计、制造、销售；铝木门窗、楼梯扶手、房屋装饰材料的生产、销售；家具、家居用品的批发；经营本企业自产产品及技术的进出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；家具安装服务；房屋租赁。（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）

许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：建筑装饰材料销售；专业设计服务（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）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告的使用人为经济行为相关的当事方、产权持有人的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

亚振家居股份有限公司拟处置大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位，本次评估是确定亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值，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

一、评估对象及评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象是亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值。

评估范围为亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位。

本业务评估对象和评估范围由委托人及产权持有人填写申报。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。

（二）实物资产的分布及特点

纳入本次评估范围的投资性房地产共 1 项，具体情况如下：

南京市建邺区牡丹江街 69 号大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位：坐落于南京市建邺区牡丹江街 69 号，钢混结构，该物业目前为毛坯状态，尚未出租，企业已提供该项目的整体《不动产权证书》，但该权证未对亚振家居所持有的部分进行独立、明确的分割记载。此项资产包含 11 个地上车位、20 个地下车位，其性质为企业购置的商业车位，其权益随主体资产一并纳入评估范围。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2025 年 7 月 31 日。

该评估基准日接近经济行为实现日，由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（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. 《中华人民共和国公司法》（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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（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修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第73号发布，1991年2月1日起施行，中华人民共和国国务院令第743号第3次修订，2021年9月1日施行）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号公布，2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号第2次修订）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2016年2月6日中华人民共和国国务院令第666号第3次修订）；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
10. 《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）；
11. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2021年

1月1日实施)。

(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——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. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53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. 《中国资产评估协会资产评估业务信息报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)。

(四) 产权依据

1. 重要资产购置合同或发票；
2. 其他资产权属证明资料。

(五) 取价依据

1. 评估人员查询的周边房地产市场租赁情况。

(六) 其他参考依据

1. 评估专业人员现场勘查记录资料；
2. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)。

七、评估方法

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和，包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法。

本次评估是确定亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。本次对大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位的采用收益法进行评估。

（一）大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位

该房产无法在公开市场上找到位置、类型及运营条件完全可比的交易案例，因此不适用市场法进行评估。

成本法虽能反映车位的建造成本，但无法合理体现其作为收益性资产的持续获利能力，也无法充分衡量其所在区位、特定租赁安排及与主体物业协同效应所带来的价值贡献。因此不适用成本法进行评估。

该房产具备独立、可预测的现金流产生能力，其价值主要体现在未来租赁收益中。收益法能够合理反映该车位在评估基准日的市场价值，故本次评估选用收益法作为评估方法。

收益法的基本计算公式为：

评估值=未来收益期内各期的收益额现值之和

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——待估房地产的评估价值；

R_i ——预测第 t 年房地产的净收益额；

n ——被评估对象的未来收益期；

i ——折现期；

r ——折现率。

（1）待估资产纯收益的确定

纯收益为年租金总收入减年总费用。

1) 租金收入的确定

评估专业人员根据待估资产实际状况及当地租赁市场租金水平确定各年租金收入。

2) 运营费用的确定

运营费用主要包括相关税费（房产税、印花税和增值税金及附加等）。

A. 相关税费

根据待估资产所在区域及国家税务部门规定的税率和计税方式予以确定。

（2）收益期的确定

收益期限根据待估资产的经济耐用年限和土地剩余使用年限孰短确定。

（3）折现率的确定

本次评估采用累加法确定待估资产的折现率，即以无风险报酬率加上风险报酬率作为评估值测算的折现率。其中，无风险报酬率选取评估基准日中央国债登记结算公司（CCDC）公布的长期国债到期收益率；风险报酬率则综合考虑待估资产在区位条件、租赁市场、运营管理、流动性以及政策环境等方面存在的风险因素，经综合分析后确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2025 年 8 月 12 日至 2025 年 8 月 22 日对纳入此次评估范围内的投资性房地产进行了评估。评估过程如下：

（一）接受委托阶段

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备及现场调查阶段

根据产权持有人提供的评估申报资料，评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 配合企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2. 查验和完善产权持有人提供的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况；查验资产评估申报表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，根据掌握的有关资料，检查资产评估申报表有无漏项等，完善评估申报表。

3. 现场实地勘察

评估人员根据不同资产的性质及特点，依据资产评估申报表，采取不同的勘察方法。实物资产的清查主要为核实资产数量、勘察使用状态。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行调查，对权属资料不完善、不清晰的情况，提请企业核实。

（三）资料收集及评定估算阶段

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括从市场、从委托人、产权持有人以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，合理确定评估方法，

明确各类资产的具体评估参数和价格标准，对各类资产进行估算。

（四）评估汇总、提交报告阶段

评估人员汇总各个评估对象的评估结果，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明；进行评估结果的分析、撰写评估报告。

资产评估报告、评估技术说明在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后提交质审部审核，根据质审部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交首席评估师签发，最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1. 交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 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。首先被评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。

（二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

5. 假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规。

6. 假设评估基准日后无不可抗力对委估资产造成重大不利影响。

（三）其他假设

1. 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。

2. 评估范围以委托人及产权持有人提供的评估申报为准。

本评估报告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，签字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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

亚振家居股份有限公司拟处置的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位于评估

基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值为 **4,296.00 万元（人民币肆仟贰佰玖拾陆万元整）**。

评估结论不含增值税。本次评估未考虑处置过程所涉及的一切税费（包括但不限于应缴纳的所得税、土地增值税、印花税等税金，以及过户手续费、权证费等房地产交易中规定缴纳的各项费用）。

具体评估结果详见资产评估明细表。

本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）委估的投资性房地产涉及的大唐科技大厦一楼 ABC 区及所属车位，企业虽已提供该项目的整体《不动产权证书》，但该权证未对亚振家居所持有的部分进行独立、明确的分割记载。有鉴于此，评估人员依据企业与开发商签订的《房屋出售合同》中所载明的建筑面积予以确认。企业承诺该项房屋建筑物归亚振家居所有，对于因该部分资产权属、产权具体划分及面积认定可能造成的纠纷与评估机构无关。

（二）本评估报告中涉及的委估资产一般资料由委托人负责提供，对其真实性、合法性由委托人承担相关的法律责任，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的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了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）对委估资产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（四）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

评估师做了尽职调查，未发现其他从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
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。

（五）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。



十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于所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；
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资产评估报告的使用人；
4. 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

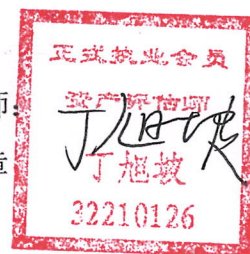
资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二〇二五年十一月二十三日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

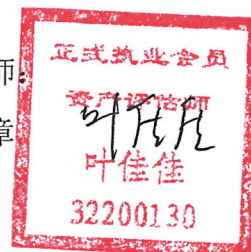
北方亚事资产评估有限责任公司
(盖章)



资产评估师
签名并盖章



资产评估师
签名并盖章



二〇二五年十一月二十三日

附 件

1. 委托人及产权持有人法人营业执照复印件；
2. 委托人及产权持有人承诺函；
3. 主要资产产权证明；
4. 资产评估机构营业执照；
5. 资产评估机构备案文件；
6. 资产评估师职业资格证书登记卡；
7. 签字资产评估师的承诺函；
8. 资产评估结果明细表。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913206007206599891 (1/1)

编号 320600666202009220063



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

亚振家居股份有限公司

类型

股份有限公司(上市)

法定代表人

高伟

经营范围

家具的设计、生产、销售；铝木门窗、楼梯扶手、房屋装饰材料的生产、销售；家具、家居用品的批发、经营；本企业自产产品及技术的出口业务；本企业所需机械设备的进口业务；原辅材料及技术的进口（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）；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）许可项目：住宅室内装饰装修（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）一般项目：建筑装饰材料销售；专业设计服务（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）

注册资本 26275.2万元整

成立日期 2000年08月15日

营业期限 2000年08月15日至*****

住所 江苏省如东县曹埠镇亚振桥

登记机关



2020年09月22日

委托人及产权持有人承诺函

北方亚事资产评估有限责任公司：

亚振家居股份有限公司拟处置其持有的大唐科技大厦一楼ABC区及所属车位，本次评估是确定大唐科技大厦一楼ABC区及所属车位于评估基准日2025年7月31日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。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、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准。

二、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项完全如实地充分揭示。

三、我公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。

五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整。

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

八、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人及产权持有人（单位印章）：亚振家居股份有限公司



法定代表人（签字）：

高伟

二〇二五年十一月二十日

关于无产权证房屋的情况说明和承诺

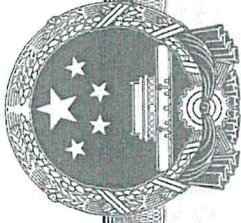
本公司截止评估基准日，委估的投资性房地产中部分尚未办理产权证，具体情况如下：

大唐科技大厦，建筑面积 1,600 平方米，含地上车位 11 个，地下车位 20 个，尚未办理产权证。

上述产权均为本公司所有。产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，本公司承担全部责任。

亚振家居股份有限公司（盖章）

二〇二五年八月二十六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91110101MA001W1Y48



名称 北方亚事资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 闫金山

成立日期 2015年11月12日

住所 深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海鸿荣源中心A座601



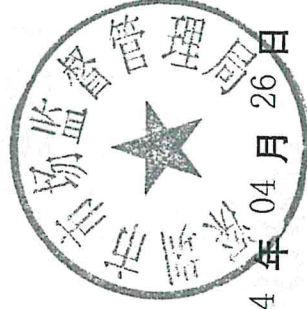
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一年度自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年04月26日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：11020080
设立备案机关：北京市财政局
设立公函编号：京财评[2001]297号
设立公函日期：2001年07月12日



扫码查看详细信息

机构名称：北方亚事资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：
91110101MA001W1Y48

组织形式：有限责任公司

法定代表人：闫全山

注册资本：5,000.00 万元

办公场所：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 601A

成立日期：2001 年 07 月 12 日

资产评估师数：51 人

年检信息：通过 (2025 年)

有效期：2026 年 04 月 30 日



深圳市财政局

深圳市财政局关于北方亚事资产评估有限责任公司跨省迁移的备案公告

(深财资备案〔2024〕20号)

北方亚事资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称为北方亚事资产评估有限责任公司，组织形式为公司制，统一社会信用代码：91110101MA001W1Y48。

二、法定代表人为闫金山。

三、北方亚事资产评估有限责任公司跨省级行政区划迁移至本市，该公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等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。

(此页无正文)



(联系人：于曦，电话：0755-83938020)



抄送：北京市财政局、北京市资产评估协会、深圳市资产评估协会。



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 32210126

会员姓名: 丁旭坡

证件号码: 321283*****7

所在机构: 北方亚事资产评估有限责任公司江
苏分公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

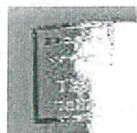


扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就辉煌

本人印鉴:



签名:

丁旭坡



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 32200130

会员姓名: 叶佳佳

证件号码: 340821*****0

所在机构: 北方亚事资产评估有限责任公司江
苏分公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

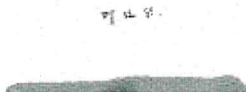


扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估师承诺函

亚振家居股份有限公司：

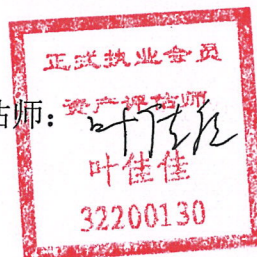
受贵公司委托，我们对亚振家居股份有限公司拟处置其持有的大唐科技大厦一楼ABC区及所属车位位于评估基准日2025年7月31日的市场价值进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



北方亚事资产评估有限责任公司

二〇二五年十一月二十三日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年07月31日

表1

被评估单位：亚振家居股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	增(减)值率%
流动资产	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
非流动资产																
其中：长期股权投资																
投资性房地产																
固定资产																
在建工程																
油气资产																
无形资产																
其中：土地使用权																
其他非流动资产																
资产总计																
流动负债																
非流动负债																
负债总计																
净资产																



评估机构：北方亚事资产评估有限责任公司