

本报告依据中国资产评估准则编制

北京东方雨虹防水技术股份有限公司

拟核实所处置房地产的

市场价值

资产评估报告

中评正信评报字[2025]387号

共1册，第1册

北京中评正信资产评估有限公司

二零二五年十二月二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111160004202500418		
合同编号:	2025-438		
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中评正信评报字[2025]387号		
报告名称:	北京东方雨虹防水技术股份有限公司拟核实所处置房地产的市场价值资产评估报告		
评估结论:	12,240,200.00元		
评估报告日:	2025年12月02日		
评估机构名称:	北京中评正信资产评估有限公司		
签名人员:	于彦静 (资产评估师)	正式会员 编号: 13220011	
	红叶 (资产评估师)	正式会员 编号: 13090034	
于彦静、红叶已实名认证			
 (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12月02日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、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国家法律、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并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本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、本次评估的评估对象所涉及的房地产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；也已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。

北京东方雨虹防水技术股份有限公司
拟核实所处置房地产的
市场价值

资产评估报告摘要

中评正信评报字[2025]387号

北京东方雨虹防水技术股份有限公司：

北京中评正信资产评估有限公司接受北京东方雨虹防水技术股份有限公司（简称“委托人”或“东方雨虹”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对北京东方雨虹防水技术股份有限公司拟核实所处置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：

一、评估目的

北京东方雨虹防水技术股份有限公司拟核实所处置房地产，需对北京东方雨虹防水技术股份有限公司申报的房地产于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、评估对象和评估范围

评估对象为北京东方雨虹防水技术股份有限公司申报的房地产在评估基准日的市场价值。

评估范围为北京东方雨虹防水技术股份有限公司申报的房地产，建筑面积共计1,011.59m²。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2025年11月01日。

五、评估方法

评估方法为市场法和收益法。

六、评估结论

截止至评估基准日，北京东方雨虹防水技术股份有限公司申报的房地产不含

税评估价值为12,240,200.00元（大写人民币壹仟贰佰贰拾肆万零贰佰元整）。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、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

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

1.本次评估价值不包含增值税。

2.资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地勘察并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用状况下进行评估的。

3.本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

以上特别事项说明，特提醒报告使用者关注。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京东方雨虹防水技术股份有限公司
拟核实所处置房地产的
市场价值
资产评估报告

中评正信评报字[2025]387号

北京东方雨虹防水技术股份有限公司：

北京中评正信资产评估有限公司接受北京东方雨虹防水技术股份有限公司（简称“委托人”或“东方雨虹”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对北京东方雨虹防水技术股份有限公司拟核实所处置房地产于评估基准日2025年11月01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、产权持有人和其他评估报告使用者

本次评估的委托人为北京东方雨虹防水技术股份有限公司，产权持有人为德爱威建设工程有限公司北京昌平信息咨询分公司，其基本信息分别如下：

（一）委托人概况

企业名称：北京东方雨虹防水技术股份有限公司

统一社会信用代码：91110000102551540H

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

股票简称：东方雨虹

股票代码：SZ.002271

法定代表人：李卫国

注册资本：243,631.5528万(元)

成立日期：1998年03月30日

注册地址：北京市顺义区顺平路沙岭段甲2号

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；建筑防水卷材产品制造；涂料制造（不含危险化学品）；轻质建筑材料制造；隔热和隔音材料制造；橡胶制品制造；石棉制品制造；建筑砌块制造；密封用填料制造；密封件制造；建筑工程用机械制造；金属结构制造；减振

降噪设备制造；建筑防水卷材产品销售；涂料销售（不含危险化学品）；轻质建筑材料销售；防腐材料销售；保温材料销售；隔热和隔音材料销售；橡胶制品销售；石棉制品销售；建筑材料销售；建筑砌块销售；密封用填料销售；密封件销售；水泥制品销售；建筑工程用机械销售；金属结构销售；减振降噪设备销售；机械设备销售；机械设备租赁；机械设备研发；货物进出口；技术进出口；信息技术咨询服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；新材料技术研发；新材料技术推广服务；进出口代理；建筑装饰材料销售；塑料制品制造；塑料制品销售；玻璃纤维增强塑料制品制造；玻璃纤维增强塑料制品销售；厨具卫具及日用杂品批发；五金产品批发；五金产品零售；金属材料制造；金属材料销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；供应用仪器仪表制造；供应用仪器仪表销售；普通阀门和旋塞制造（不含特种设备制造）；阀门和旋塞销售。（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）产权持有人概况

企业名称：德爱威建设工程有限公司北京昌平信息咨询分公司

统一社会信用代码：91110114MAE896C01K

企业类型：有限责任公司分公司(外商投资企业法人独资)

负责人： 王国朝

成立日期：2025年01月08日

注册地址：北京市昌平区未来科学城英泽路8号院4号楼3层302

经营范围：一般项目：社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；销售代理；企业形象策划；平面设计；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；采购代理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；企业管理咨询；工程管理服务。（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）（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。）

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人北京东方雨虹防水技术股份有限公司的全资子公司香港东方雨虹投资有限公司之控股子公司DAW ASIA LIMITED(香港东方雨虹投资有限公司持有

DAW ASIA LIMITED 90%的股权)之全资子公司德爱威(中国)有限公司持有德爱威建设工程有限公司100%的股权，德爱威建设工程有限公司北京昌平信息咨询分公司为德爱威建设工程有限公司的分公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

北京东方雨虹防水技术股份有限公司拟核实所处置房地产，需对北京东方雨虹防水技术股份有限公司申报的房地产于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

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为北京东方雨虹防水技术股份有限公司申报的房地产在评估基准日的市场价值。

评估范围为北京东方雨虹防水技术股份有限公司申报的房地产，建筑面积共计1,011.59m²。

(二) 资产概况

纳入本次评估范围的房地产为慧谷中心共计1套房地产，建筑面积共计1,011.59m²，位于北京市昌平区英泽路8号院4号楼2层202，建于2023年，钢混结构，用途为商业，房屋总层数为14层，纳入本次评估范围的房地产所在层数为2层，装修情况为毛坯。

截止评估基准日，已办理不动产权证书，不动产权证书编号：京(2025)昌不动产权第0014446号，权利人：德爱威建设工程有限公司北京昌平信息咨询分公司，共有情况：单独所有，坐落：昌平区英泽路8号院4号楼2层202，不动产单元号：110114 115001 GB00783 F00090016，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/商品房，用途：商业/商业，面积：共有宗地面积14,721.62m²/房屋建筑面积1,011.59m²，使用期限：国有建设用地使用权：2014年03月07日起2054年03月06日止。

上述房产维护、保养、使用情况较好，房屋的基础、结构和设备设施完好。
截止评估基准日，列入本次评估范围的房地产未设定抵押权和租赁。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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是2025年11月01日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

六、评估依据

（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，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》（中华人民共和国主席令第15号，2023年12月29日修订）；

3.《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号，2019年12月28日第二次修订通过）；

4.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年08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订）；

- 6.《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538号）；
- 7.《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 8.《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）；
- 9.《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，2020年05月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 10.其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

- 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-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.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）资产权属依据

- 1.产权持有人营业执照等（复印件）；
- 2.产权持有人提供的不动产权证书等；
- 3.其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

1. 房产市场网；
2. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
3. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产清单和资产评估申报表。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

资产评估基本方法主要有收益法、市场法和成本法三种。

1.收益法

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值，预测评估对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取评估对象价值的方法。

2.市场法

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

3.成本法

成本法是指在资产评估时按被评估资产的现时重置成本扣除其各项损耗来确定被评估资产价值的方法。

（二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.收益法

评估对象的用途为商业，可产生持续的经营收益，并能量化未来收益折现价值，体现资产盈利属性，弥补市场法无法覆盖房地产长期收益潜力的不足，故本次适宜采用收益法进行评估。

2.市场法

同一供需范围内商业房地产市场的交易案例易取得，故本次适宜采用市场法进行评估。

3.成本法

成本法适用于能通过重置成本和折旧估算价值的资产，但商业用途房产的价值更多依赖租金、市场供需等收益因素，难以通过成本法准确量化，故本次不适宜选用成本法进行评估。

根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与产权持有人提供

的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估适宜选取市场法和收益法进行评估。

本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.市场比较法

采用市场法评估不动产时,应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值,可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

市场比较法的计算公式为:

$$V=V0\times A/A0\times B/B0\times C/C0\times D/D0\times E/E0$$

其中: V = 待估房地产价值;

V0 = 比较实例房地产价格;

A = 待估房地产交易情况指数;

A0 = 比较实例房地产交易情况指数;

B = 待估房地产评估期日房地产价格指数;

B0 = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数;

C = 待估房地产区位状况因素条件指数;

C0 = 比较实例房地产区位状况条件指数;

D = 待估房地产实物状况因素条件指数;

D0 = 比较实例房地产实物状况因素条件指数;

E = 待估房地产权益状况因素条件指数;

E0 = 比较实例房地产权益状况因素条件指数。

2.收益法

收益法是通过预测资产的获利能力,对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值,作为被评估资产的价值。收益法一般适用于具有独立获利能力或获利能力可以量化的资产。

评估价值=收益期内未来净收益现值之和+收益期末房屋残余价值现值

收益期内未来净收益现值之和=房产出租收益×(1-空置率)×(1-租金损失率)+押金年收益-出租费用支出

$$V = \sum_{T=1}^{T=N} \frac{CF_T}{(1+R)^T}$$

其中：V：收益价格

T：收益年份

N：收益总年期

CFT：当期年份净收益

R：资本化利率

出租费用支出=税金及附加（房产税+土地使用税+增值税附加）+管理费+维修费+保险费。

结合估价对象的具体情况，本次估价采用安全利率加风险调整值法即将报酬率视为包含安全利率报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法求取折现率。

其细化公式为：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

3.评估价值的确定

本次评估选用市场法和收益法进行评估。经综合分析，本次评估在上述测算方法的基础上取相应的权重，加权平均后得出最终评估单价，计算公式如下：

评估单价=市场法的评估单价×权重+收益法的评估单价×权重

评估价值=评估单价×建筑面积

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的房地产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托

后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项-评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及产权持有人及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估人员根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国

性的或国际性的市场)之中,在该市场中,拟交易双方的市场地位彼此平等,彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间;交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的,以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下,交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而并非由个别交易价格决定。

3.最佳使用假设

最佳使用假设是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下,经过充分合理的论证,实现其最高价值的使用。

4.现状利用假设

现状利用假设是指对一项资产按照其目前的利用状态及利用方式。

(二) 一般条件假设

1.假设国家和地方(产权持有人经营业务所涉及地区)现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化;本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关国家现行国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有人的持续经营形成重大不利影响。

(三) 特殊条件假设

- 1.委估房地产不存在资产评估专业人员调查后不能知晓的法定优先受偿权。
- 2.本次评估假设委托方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
- 3.假设评估对象的收益在各年是均匀发生的,其年度收益实现时点为每年的年中时点。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对产权持有人影响,上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等,对评估有较大影响。根据资产评估的要求,资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合

理。

十、评估结论

截止至评估基准日，北京东方雨虹防水技术股份有限公司申报的房地产不含税评估价值为12,240,200.00元（大写人民币壹仟贰佰贰拾肆万零贰佰元整）。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、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

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

1.本次评估价值不包含增值税。

2.资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地勘察并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用状况下进行评估的。

3.本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

以上特别事项说明，特提醒报告使用者关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论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等情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（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，资产评估机构及其签名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其评估对象可实现价格的保证。

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用

期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年12月02日。

（本页是北京东方雨虹防水技术股份有限公司拟核实所处置房地产的市场价值资产评估报告的签章页，无正文）

北京中评正信资产评估有限公司



中国·北京

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 1.委托人和产权持有人的法人营业执照复印件
- 2.委托人承诺函
- 3.产权持有人承诺函
- 4.评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
- 5.资产评估师承诺函
- 6.资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
- 7.资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 8.签名资产评估师执业会员证书复印件
- 9.资产评估汇总表或者明细表