

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价格所涉及的
位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产市场价格
资产评估报告

银信评报字（2025）第 B00105 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2025 年 04 月 07 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：	3131020026202500452
合同编号：	HT2025-B00083
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	银信评报字（2025）第B00105号
报告名称：	矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价格所涉及的位于无锡市、郑州市等共32套房地产市场价格资产评估报告
评估结论：	64,757,600.00元
评估报告日：	2025年04月07日
评估机构名称：	银信资产评估有限公司
签名人员：	程伟（资产评估师） 正式会员 编号：42040003 阳辉（资产评估师） 正式会员 编号：42220022
程伟、阳辉已实名认证	



（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04月07日

ICP备案号京ICP备2020034749号



目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、产权持有人概况及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	5
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、评估结论成立的条件	17
十二、特别事项说明	17
十三、资产评估报告使用限制说明	19
十四、资产评估报告日	20
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
附 件	21



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。

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由委托人、产权持有人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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的 位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产市场价值 资产评估报告

银信评报字（2025）第 B00105 号

摘 要

一、项目名称：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产市场价值资产评估项目。

二、委托人：矩阵纵横设计股份有限公司。

三、其他评估报告使用者：

法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、产权持有人：矩阵纵横设计股份有限公司、深圳市矩阵鸣翠设计有限公司。

五、评估目的：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值，需要对该经济行为所涉及的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

六、经济行为：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值。

七、评估对象：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产的市场价值。

八、评估范围：矩阵纵横设计股份有限公司于评估基准日申报的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2024 年 12 月 31 日

十一、评估方法：市场法

十二、评估结论：

截至评估基准日，在本报告所列假设和前提条件下，矩阵纵横设计股份有限公司申报的纳入评估范围内的资产账面价值为 **6,754.59 万元**，在运用市场法进行评估后，含税评估值为 **6,475.76 万元**（大写人民币陆仟肆佰柒拾伍万柒仟陆佰元整），评估减值 278.83 万元，减值率 4.13%。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十三、特别事项说明：



详见本评估报告正文第十二项“特别事项说明”部分。

十四、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2024年12月31日至2025年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价格所涉及的
位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产市场价格
资产评估报告

银信评报字（2025）第 B00105 号

正文

矩阵纵横设计股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，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，对贵公司拟进行了解房地产市场价值所涉及资产在 2024 年 12 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、产权持有人概况及其他评估报告使用者概况

1、委托人及产权持有人概况

委托人暨产权持有人一名称：矩阵纵横设计股份有限公司

统一社会信用代码	91440300552144766W	名称	矩阵纵横设计股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	王冠
注册资本	18000 万人民币	成立日期	2010-03-03
住所	深圳市福田区莲花街道福中社区福田中心区金田路 4036 号荣超大厦 17 层 1701、1702		
营业期限自	2010-03-03	营业期限至	无固定期限
经营范围	室内外装饰设计，建筑装修装饰工程，园林绿化（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；建筑装饰材料、家居用品、建筑五金配件的销售（不含专营、专控、专卖商品）；展览展示策划。住房租赁；非居住房地产租赁；软件销售；软件开发。（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）		

产权持有人二名称：深圳市矩阵鸣翠设计有限公司

统一社会信用代码	91440300MA5F9Q5NX7	名称	深圳市矩阵鸣翠设计有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	王冠
注册资本	1000 万人民币	成立日期	2018-08-23
住所	深圳市福田区莲花街道福中社区福田中心区金田路 4036 号荣超大厦 19 层 1901		
营业期限自	2018-08-23	营业期限至	无固定期限
经营范围	室内外装饰设计，建筑装修装饰工程（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；园林绿化工程（凭城市园林绿化企业资质证书经营）；建筑装饰材料、家居用品、建筑五金配件的销售（不含专营、专控、专卖商品）；展览展示策划。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）		



2、其他评估报告使用者

法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

3、委托人和产权持有人之间的关系

产权持有人一即委托人，产权持有人二为委托人全资子公司。

二、评估目的

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值，需要对该经济行为所涉及的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为：矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值所涉及的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产的市场价值。

评估范围为：矩阵纵横设计股份有限公司于评估基准日申报的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产。

具体范围如下：

（一）资产申报表

申报的主要资产账面记录情况如下：

固定资产-房屋建筑物申报明细表

金额单位：人民币元

序号	房号	小区名称	房产所在城市	房屋用途	交楼情况	抵房入账年份	建筑面积(m ²)	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
1	10-21-2304	玫瑰悦	无锡经开区	住宅	现房	2022	116.28	3,317,573.13	83,551.38	302,185.00	2,931,836.75
2	1-3201	时光印象	郑州管城区	住宅	现房	2022	116.92	1,837,983.00		493,403.00	1,344,580.00
3	2-1-2101	新希望·D10天际	重庆九龙坡区	住宅	现房	2022	118.36	2,352,626.93	26,601.41	112,508.00	2,213,517.52
4	8-401	弘阳府	南昌市青山湖区	住宅	现房	2022	115.43	1,755,630.83	83,392.46		1,672,238.37
5	12-603	卓越·花园里	宿迁市	住宅	期房	2022	102.61	768,918.00		81,431.00	687,487.00
6	C8#-1-1501	南昌旭辉中心	南昌新建区	住宅	现房	2022	146.91	2,174,562.00		558,552.00	1,616,010.00
7	江山组团5-1-1	乌当未来（学府将	贵阳武当区	住宅	现房	2022	110.32	1,005,765.00		123,205.00	882,560.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com



	102	来)									
8	一期 -7号 楼 -1-15 03	东原九 章赋	遵义红 花岗区 新蒲新 区	住宅	现房	2022	131.6	756,093.00		71,773.00	684,320.00
9	一期 -7号 楼 -1-16 03	东原九 章赋	遵义红 花岗区 新蒲新 区	住宅	现房	2022	131.6	758,725.00		74,405.00	684,320.00
10	1栋 1502	东 原·印 1905 (别 名：九 樾春 风)	昆明市 五华区	住宅	现房	2022	122.91	1,849,540.00		67,345.00	1,782,195.00
11	4栋 1702	东 原·印 1905 (别 名：九 樾春 风)	昆明市 五华区	住宅	现房	2022	123.04	1,857,821.00		73,741.00	1,784,080.00
12	6-202 02	西安锦 麟府	西安市 长安区	商铺	现房	2022	57.53	855,910.00		27,478.00	828,432.00
13	3栋 407	旭 辉·铂 宸中央	重庆市 渝北区	住宅	现房	2022	86.97	1,453,386.78	15,080.72	183,431.00	1,254,875.06
14	7栋1 单元 301	和达上 城	青岛即 墨区	住宅	现房	2023	118.2	1,382,990.00		224,630.00	1,158,360.00
15	3#-01 -2405	旭辉恒 基铂仕 湾	佛山禅 城区	住宅	现房	2023	108.76	2,142,574.00		435,042.00	1,707,532.00
16	1栋 1403	平潭融 信澜宸 (融信 创世 纪)	福州平 潭	住宅	现房	2023	110.95	1,704,041.45	43,714.61	323,580.00	1,336,746.84
17	6号 1605	长泰鹭 西郡	漳州长 泰区	住宅	现房	2023	78.69	693,904.00		143,074.00	550,830.00
18	1栋 -6-20 6	印阅府	佛山市 顺德区	住宅	现房	2023	116.4	1,744,270.51	73,580.96	340,566.00	1,330,123.55
19	10栋 501	顺德锦 官半岛	佛山市 顺德区	住宅	现房	2023	128.78	2,670,503.44		478,433.00	2,192,070.44
20	1-8-1	旭 辉·首 府铂辰 时代	沈阳皇 姑区	住宅	现房	2023	80.18	960,225.00			960,225.00
21	3-15- 2	旭 辉·首 府铂辰 时代	沈阳皇 姑区	住宅	现房	2023	80.18	1,005,220.00		27,024.00	978,196.00
22	3-16- 1	旭 辉·首 府铂辰 时代	沈阳皇 姑区	住宅	现房	2023	101.4	1,239,676.00		2,596.00	1,237,080.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com



23	2-16-1	旭辉·首府铂辰时代	沈阳皇姑区	住宅	现房	2023	100.79	1,334,560.00		104,922.00	1,229,638.00
24	A218车位	旭辉·首府铂辰时代	沈阳皇姑区	车位	现车	2023	1	115,965.00		15,965.00	100,000.00
25	1-1-2303	好运翰林苑	运城	住宅	期房	2023	103.21	452,929.00		60,731.00	392,198.00
26	2-1-2303	好运翰林苑	运城	住宅	期房	2023	107.84	490,858.00		81,066.00	409,792.00
27	92-1304	复游城	苏州市太仓市	住宅	现房	2024	87.48	1,963,336.97	7,771.97		1,955,565.00
28	17-2216	海口龙湖光年	海南省海口市	住宅	期房	2024	44.43	792,145.00			792,145.00
29	B栋411	花样年福年广场	深圳市福田区	办公	自买	2019年购买	153.6	8,107,772.97	2,214,439.19		5,893,333.78
30	B栋413	花样年福年广场	深圳市福田区	办公	自买	2018年购买	499.42	39,708,977.91	12,753,331.72		26,955,646.19
31	B栋420	花样年福年广场	深圳市福田区	办公	自买	2018年购买	167.18				
32	B栋421	花样年福年广场	深圳市福田区	办公	自买	2018年购买	151.35				
合计							3,820.32	87,254,483.92	15,301,464.42	4,407,086.00	67,545,933.50

注：未办证部分房产账面价值为含税抵债金额、购买金额，已办证部分房产账面价值未经审计机构审计

（二）委托评估的资产权属情况

根据企业申报，资产评估机构委派评估专业人员参与企业的资产清查工作，并对固定资产进行重点清查，经清查核实，纳入评估范围的评估对象大部分只取得《工抵协议》、《认购协议》，权属具体情况如下：

序号	房号	小区名称	产权持有人	房屋用途	产权证号	建筑面积（m²）
1	10-21-2304	玖珑悦	矩阵纵横设计股份有限公司	住宅	苏 2024 无锡市不动产权第 0092893 号	116.28
2	1-3201	时光印象	矩阵纵横设计股份有限公司	住宅	未办证	116.92
3	2-1-2101	新希望·D10 天际	深圳市矩阵鸣翠设计有限公司	住宅	渝(2024)九龙坡区不动产权第 000848625 号	118.36
4	8-401	弘阳府	矩阵纵横设计股份有限公司	住宅	赣 2023 南昌市不动产权第 0241795 号	115.43
5	12-603	卓越·花园里	矩阵纵横设计股份有限公司	住宅	未办证	102.61
6	C8#-1-1501	南昌旭辉中心	矩阵纵横设计股份有限公司	住宅	未办证	146.91
7	江山组团 5-1-1102	乌当未来（学府将	矩阵纵横设计股份有限公司	住宅	未办证	110.32



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

		来)				
8	一期-7号楼 -1-1503	东原九章 赋	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	131.6
9	一期-7号楼 -1-1603	东原九章 赋	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	131.6
10	1 栋 1502	东原·印 1905 (别 名:九樾春 风)	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	122.91
11	4 栋 1702	东原·印 1905 (别 名:九樾春 风)	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	123.04
12	6-20202	西安锦麟 府	矩阵纵横设计股 份有限公司	商铺	未办证	57.53
13	3 栋 407	旭辉·铂宸 中央	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	渝(2024)渝北区不动产权第 000854313 号	86.97
14	7 栋 1 单元 301	和达上城	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	118.2
15	3#-01-2405	旭辉恒基 铂仕湾	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	108.76
16	1 栋 1403	平潭融信 澜宸(融信 创世纪)	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	闽 2024 平潭不动产权第 0003242 号	110.95
17	6 号 1605	长泰鹭西 郡	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	78.69
18	1 栋-6-206	印阅府	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	粤(2023)佛顺不动产权第 0233737 号	116.4
19	10 栋 501	顺德锦官 半岛	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	128.78
20	1-8-1	旭辉·首府 铂辰时代	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	80.18
21	3-15-2	旭辉·首府 铂辰时代	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	80.18
22	3-16-1	旭辉·首府 铂辰时代	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	101.4
23	2-16-1	旭辉·首府 铂辰时代	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	100.79
24	A218 车位	旭辉·首府 铂辰时代	矩阵纵横设计股 份有限公司	车位	未办证	1
25	1-1-2303	好运输林 苑	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	103.21
26	2-1-2303	好运输林 苑	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	107.84
27	92-1304	复游城	深圳市矩阵鸣翠 设计有限公司	住宅	苏 2024 太仓市不动产权第 1221418 号	87.48
28	17-2216	海口龙湖 光年	矩阵纵横设计股 份有限公司	住宅	未办证	44.43
29	B 栋 411	花样年福 年广场	矩阵纵横设计股 份有限公司	办公	粤(2021)深圳市不动产权第 0155337 号	153.6
30	B 栋 413	花样年福 年广场	矩阵纵横设计股 份有限公司	办公	粤(2021)深圳市不动产权第 0155843 号	499.42
31	B 栋 420	花样年福 年广场	矩阵纵横设计股 份有限公司	办公	粤(2021)深圳市不动产权第 0155334 号	167.18
32	B 栋 421	花样年福 年广场	矩阵纵横设计股 份有限公司	办公	粤(2021)深圳市不动产权第 0155330 号	151.35
合计						3,820.32



（三）委托评估资产现状及使用情况

企业申报的评估对象为 32 套房地产，位于无锡市经开区、重庆市等地区。截至评估基准日，除卓越·花园里 12-603 房、好运输林苑 1-1-2303、2-1-2303 房及海口龙湖光年 17-2216 房未交房外，其余房产已交房。已交房屋玖珑悦 10-21-2304 房已出租，其余均处于空置状态。

（四）抵质押情况

委估资产均未办理不动产权证，未设立抵押、担保、查封等他项权利状况。

上述列入评估范围的资产与资产评估委托合同确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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。

选择市场价值作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。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

产权持有人委估资产对应的相关业务已按权责发生制核算至评估基准日。

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》（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、《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；



3、《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）；

4、《企业会计准则》（财政部令第33号，2014年7月23日财政部关于修改《企业会计准则——基本准则》的决定）；

5、《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538号，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）；

6、财政部税务总局、海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；

7、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号）；

8、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令（第三十七号））；

9、其他有关的法律法规。

（二）评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；

8、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

9、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

10、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017



年9月13日)；

11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号(2019年12月4日)；

12、中国资产评估协会《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)。

(三) 产权依据

- 1、产权持有人企业法人营业执照；
- 2、《不动产权证书》、《工抵协议》、《认购协议》；

(四) 取价依据

- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、产权持有人提供的资产清单和资产评估申报表；
- 6、委托人及产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(五) 其他依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部发布)；
- 2、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

七、评估方法

(一) 评估方法的选择的依据

(1) 《资产评估基本准则》第十六条，“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。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。”。

(2) 《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”。

(二) 评估方法的适用条件

(1) 市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可



比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比案例成交数据的可靠性、可收集到的可比案例数量，考虑市场法的适用性。

（2）收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人员应当根据房地产未来收益和风险的预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

（3）成本法

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法；或者测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和成新率，将重置成本或重建成本乘以成新率得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人员应当根据房地产市场供求状况、房地产重复开发建设的可行性，恰当考虑成本法的适用性。

（4）假设开发法

假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。其中，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减得到评估对象价值或价格的方法，称为动态分析法；将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法，称为静态分析法。

资产评估专业人员应当根据房地产估价的合法原则和最高最佳利用原则正确判断评估对象的最佳开发利用方式(包括用途、建筑规模、档次等)，是否根据当地房地产市场状况、正确预测了评估对象开发完成后的价值，恰当考虑假设开发法的适用性。

（三）评估方法的选择

本项目评估方法适用性分析

（1）市场法适用性分析

评估对象均位于房地产市场较为活跃的地区，周边类似可比案例市场交易案例较多，且较易搜集，适宜采用市场法。

（2）收益法适用性分析

评估对象多为未交房的期房，虽然具有收益性，但是由于物业租售不成比，收益法测算结果不能反映其市场价值，因此不宜选用收益法。



（3）成本法适用性分析

评估对象为住宅及商业用途房地产，住宅、商业用途房地产价格是由其供求关系和收益能力决定而非成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，相对于成本法，市场法的评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估未采用成本法评估。

（4）假设开发法适用性分析

评估范围内的期房均为产权持有单位认购的单套工抵房，不属于房地产投资开发项目，不具备再开发条件，故不适宜采用假设开发法。

（四）所选用评估方法的介绍

市场法是指在一定条件下，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产出租交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象市场价值的方法。该方法的基本公式如下：

评估对象市场价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

运用市场法按下列基本步骤进行：

① 搜集交易实例的有关资料；

②选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a是估价对象的类似房地产；b成交日期与估价时点相近，不超过一年；c成交价格为正常价格或可修正为正常价格；

③建立价格可比基础；

④进行交易情况修正；

⑤进行市场状况修正；

⑥进行区位状况修正；

⑦实物状况因素修正；

⑧权益状况因素修正；

⑨上述每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过20%，综合调整不得超过30%；

⑩求得比准价格，确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

（五）评估思路

评估技术思路：根据现场勘察，评估对象位于重庆市、南昌市等区域，所在位置区域位置较优，交通便捷度较高，周边类似售价可比案例市场交易较多，且较易搜集，因此采用市



场法进行评估测算。

通过以上分析，本次评估采用市场法进行确认评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对评估对象进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对评估对象进行分析，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告



与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（八）评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：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、频度、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）预测假设

1、一般假设

（1）在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

（2）评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；

（3）任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规；

（4）本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响；

（5）假设本报告以评估对象在评估基准日时的状况为依据进行的，且以该状况在评估报告使用期限内无重大变化为前提。

（6）本次评估未考虑除已披露事项外可能与评估对象产权人有关的债权及债务情况对评估结果的影响；

（7）本报告评估结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，如上述条件发生变化，评估结果需做相应调整；



(8) 假设委托人和产权持有人提供的资料真实、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。

2、特殊假设及主要参数

(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），委托人即产权持有人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没有受侵犯或无其他负担性限制的；

(2) 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；

(3) 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人之间充分揭示的前提下做出的。

(4) 假设本次评估范围内的期房，均能按设定的竣工日期建成，并交付使用。

(三) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实可信，对于本评估报告中评估价值评估结论所依据由委托人及产权持有人提供的信息资料，但对这些信息资料的真实性、准确性我公司不做任何保证。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估对象的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

评估人员运用市场法对评估对象进行评估，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截至评估基准日，在本报告所列假设和前提条件下，矩阵纵横设计股份有限公司申报的纳入评估范围内的资产账面价值为 **6,754.59 万元**，在运用市场法进行评估后，含税评估值为 **6,475.76 万元（大写人民币陆仟肆佰柒拾伍万柒仟陆佰元整）**，评估减值 278.83 万元，减值率 4.13%。



评估结果汇总表

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%
固定资产-房地产	6,754.59	6,475.76	-278.83	-4.13

评估结论详细情况见资产评估明细表。

纳入评估范围的房地产减值 278.83 万元，减值率 4.13%，减值的原因主要是：

1、房地产价格短期内会随着供求情况产生轻微波动。

2、受近期宏观经济发展状况不佳及政策调控的影响，全国范围内多个城市的住房价格均出现不同程度下跌。

十一、评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十二、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

截至评估基准日，纳入评估范围的未办理产权证房地产面积由产权持有人等根据《认购协议》申报，评估人员核实确定，本次评估未考虑后续办理产权证需支付相关费用对评估值的影响；若日后上述房地产出现产权纠纷等事项其责任由委托方及产权持有人负责。若日后办理不动产权证后，证载面积等信息与本次申报不一致，其评估结论需根据证载相关信息进行调整，提请报告使用人关注该事项。

（三）评估程序受到限制的情形；

无

（四）评估资料不完整的情形；



无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

（六）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。

（七）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；

无。

（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、报告中的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，报告中评估结果的内涵包含不动产交易过程中转让方需要承担的增值税；

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

3、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，并不承担相关当事人的决策责任。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

4、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值，不能用于减值测试、招商、投资、产权交易、抵押等目的。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任；

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人和产权持有人提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人和产权持有人提供的有关资产所有权文件、证件等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性、合法性及完整性由委托方及产权持有人负责；

6、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市场价值，本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；

7、企业存在的可能影响房地产价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、纳入评估范围内部分房产为期房，由于房地产市场资金紧张，期房施工和交付的进度



视房地产开发资金筹措到位而定，而且还要受国家房地产宏观调控等一系列因素的影响，房地产开发商延期竣工，迟延交付竣工甚至破产歇业无法交付，使得期房不一定成为现房，本次评估假设评估范围内的期房均能按设定的竣工日期建成，并交付使用，不考虑无法交付对评估值的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

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、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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对其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2024年12月31日至2025年12月30日）有效。评估基准日后的委估资产状况和外部市场



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

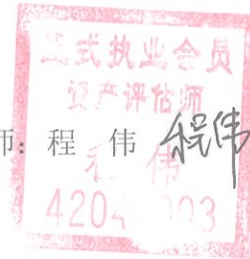
十四、资产评估报告日

本评估报告日为 2025 年 04 月 07 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：程 伟



资产评估师：阳 辉



2025 年 04 月 07 日



附 件

- 1、委托人暨产权持有人营业执照复印件；
- 2、《不动产权证》、《认购协议》和《工抵协议》复印件以及《未办理产权证声明函》；
- 3、委托人暨产权持有人承诺函；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、资产评估师资质证书复印件；
- 6、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 7、资产评估委托合同复印件；
- 8、评估结果汇总表及明细表。



营业执照

统一社会信用代码
91440300552144766W



名称 矩阵纵横设计股份有限公司
类型 其他股份有限公司（上市）

法定代表人 王冠

成立日期 2010年03月03日

住所 深圳市福田区莲花街道福中社区福田中心区金田路4036号荣超大厦17层
1701、1702



重要提示

- 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。
- 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。
- 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05月18日



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5F9Q5NX7



名称 深圳市矩阵鸣翠设计有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 王冠

成立日期 2018年08月23日

住所 深圳市福田区莲花街道福田社区福田中心区金田路4036号荣超大厦19层1901

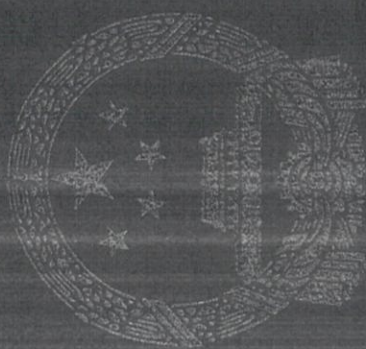
重要提示

- 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。
- 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。
- 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12日



中華人民共和國
不動產權證書

不动产权证书



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32037879073

权利人	深圳市矩阵鸣翠设计有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	城厢镇南郊南漈路26号诗语庭92幢1304室		
不动产单元号	320585 002210 GB000097 F00020072		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	城镇住宅用地/成套住宅		
面积	土地使用权面积26.62m²/房屋建筑面积87.48m²		
使用期限	国有建设用地使用权 2088年10月10日止		
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:21层 分摊土地面积: 26.62m² 独用土地面积: 0.00m²		
登记日期: 2024年11月13日			

城厢镇南郊南漈路26号诗语庭92幢1304室 建筑面积:87.48m²
专有建筑面积:67.29m² 分摊建筑面积:20.19m²
设计用途:成套住宅



附 图 页

暂不附图

权利人	矩阵纵横设计股份有限公司(9144030055014766W)	
共有情况	单独所有	
坐落	福田保税区市花路南花样年福年广场B栋--单元411	
不动产单元号	440304010003GB00012F00020052	
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	一类工业用地/研发用房	
面积	建筑面积：153.6平方米	
使用期限	50年，从1993年2月12日至2043年2月11日止	
权利其他状况	1.宗地号：B105-30,宗地面积：18457.34平方米 2.套内建筑面积：116.1平方米 3.竣工日期：2012年6月29日 4.登记价人民币7980000元 5.共有情况：无	

市场商品房，由原粤（2019）深圳市不动产权第0041112号正变更而来。原
购房日期：2019-03-06。
说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准

粤 (2021) 深 圳 市 不 动 产 权 第 0155843 号

权 利 人	矩阵纵横设计股份有限公司(91440300552144766W)
共有情况	单独所有
坐 落	福田保税区市花路南花样年福年广场B栋一单元413
不动产单元号	440304010003GB00012F000020054
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	一类工业用地/研发用房
面 积	建筑面积: 499.42平方米
使用期限	50年, 从1993年2月12日至2043年2月11日止
权 利 其 他 状 况	1. 宗地号: B105-30, 宗地面积: 18457.34平方米 2. 套内建筑面积: 377.47平方米 3. 竣工日期: 2012年6月29日 4. 登记价人民币23611657元 5. 共有情况: 无

附 记

市场商品房。由原粤 (2018) 深圳市不动产权第0047261号证变更而来。原购房日期: 2018-02-27。
 说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

权利人	矩链纵横设计股份有限公司(91440300552144766W)	
共有情况	单独所有	
坐落	福田保税区市花路南花样年福年广场B栋--单元420	
不动产单元号	440304010003GB00012F00020060	
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	一类工业用地/研发用房	
面积	建筑面积: 167.18平方米	
使用期限	50年, 从1993年2月12日至2043年2月11日止	
权利其他状况	1. 宗地号: B105-30, 宗地面积: 18457.34平方米 2. 套内建筑面积: 126.36平方米 3. 竣工日期: 2012年6月29日 4. 登记价人民币8078138元 5. 共有情况: 无	

市场商品房。由原粤(2018)深圳市不动产权第0047279号正变更而来。原购房日期: 2018-02-27。
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记记载为准

权利人	炬阵纵横设计股份有限公司(91440300552144766W)
共有情况	单独所有
坐落	福田保税区市花路南花样年福年广场B栋一单元421
不动产单元号	440304010003GB00012F00020061
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	一类工业用地、研发用房
面积	建筑面积: 151.35平方米
使用期限	50年, 从1993年2月12日至2043年2月11日止
权利其他状况	1. 宗地号: B105-30, 宗地面积: 18457.34平方米 2. 套内建筑面积: 114.4平方米 3. 竣工日期: 2012年6月29日 4. 登记价人民币7310305元 5. 共有情况: 无

市商品房。该权利人于2013年02月27日购买该商品房。该证由粤(2018)深圳市不动产权第0047503号证变更而来。
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

权利人	矩阵纵横设计股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	玖珑悦居21-2304	
不动产单元号	320211006016GB00054F00070092	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	-/房屋建筑面积：116.28㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2090年04月27日止	
权利其他状况	专有建筑面积：90.07㎡ 分摊建筑面积：26.21㎡ 分摊土地使用权面积：4.87㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：27 所在层：23	

登记类型：房屋首次转移登记（含商品房、经适房、安置房）
业务小类：市场化商品房转移登记
登记日期：2024-06-14
本土地使用着依法享有本建筑区划内全体业主共有的公共用地土地使用权



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 36020635596



权利人	矩阵纵横设计股份有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	青山湖区上海路877号橡邸8#住宅楼1单元401室		
不动产单元号	360111 006003 GB01024 F00080009		
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权		
权利性质	出让 / 市场化商品房		
用途	城镇住宅用地 / 住宅		
面积	共有宗地面积:456.91m² / 建筑面积:115.43m²		
使用期限	国有建设用地使用权 2019年02月14日 起 2089年02月13日 止		
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:88.48m²,分摊建筑面积:26.95m² 房屋总层数:33层(含地下1层),所在层数:4层 房屋竣工时间:2022年04月13日		

“三限房”购房人自《商品房买卖合同》签订之日起,5年内不得转让

附 图 页



使用洪易登app、微信及支付宝小程序（
南昌市不动产登记服务）扫一扫，查看
宗地图或分层分户图

根据《中华人民共和国物权法》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。

登记机构

年
月
日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 35005008804

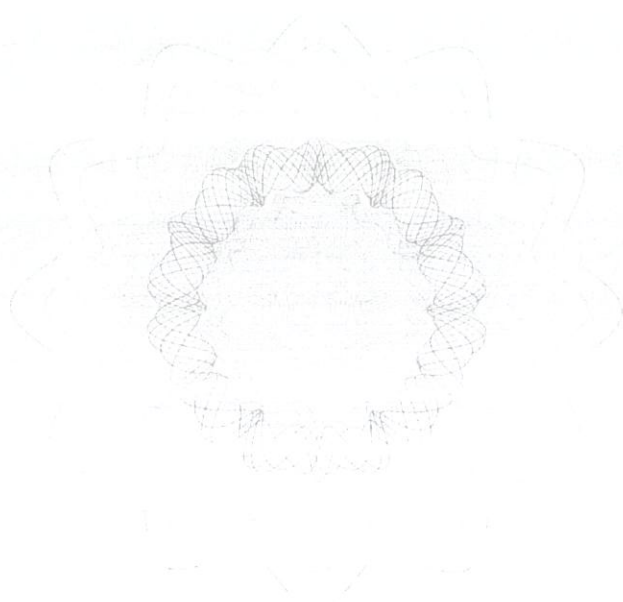
不助有功定



权利人	矩阵纵横设计股份有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	福建省平潭县中楼乡长兴路8号融信创世世纪1#楼1403室				
不动产单元号	351001 011002 GR00001 F00100067				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/市场化商品房				
用途	零售商业用地,城镇住宅用地/成套住宅				
面积	宗地面积66431.27㎡/房屋建筑面积110.95㎡				
使用期限	2019年11月05日起至2059年11月04日止 2019年11月05日起至2089年11月04日止				
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 82.65㎡,分摊建筑面积: 28.30㎡ 房屋总层数: 19层,所在层: 14层 房屋竣工时间: 2021年10月15日				

业务编号:240412000297
不动产取得方式:国有建设用地使用权/房屋所有权转移登记(分户)
原不动产权证号:闽(2022)平潭总第0003号
原权利人:福建平潭融旭置业有限公司
该宗地为共用宗,土地使用权为全体业主共有,共有土地使用权面积为66431.27平方米。

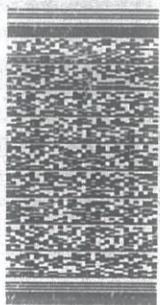
平潭县自然资源局
2024年11月15日



可通过微信小程序“平潭通”扫描附
图二维码查看权证附图



中华人民共和国
不动产权证书



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。



不动产登记专用章
登记机构(章)

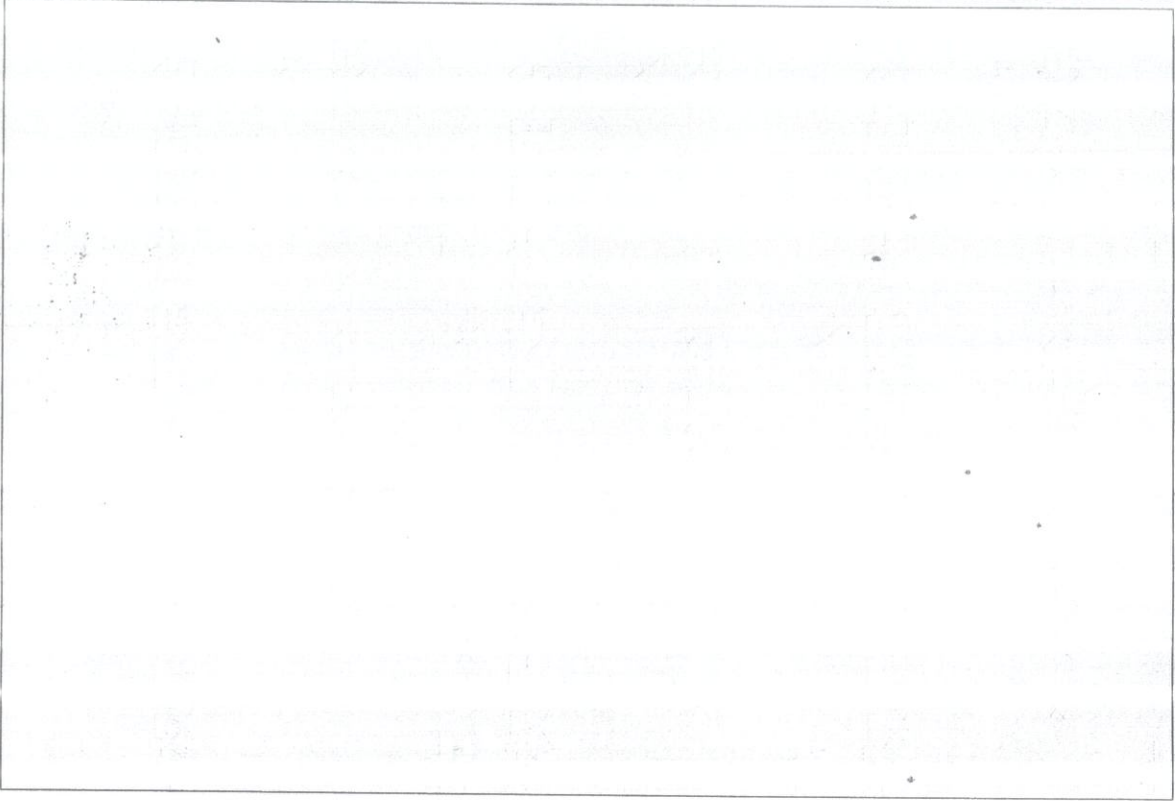
2024 年09 月 20日

中华人民共和国自然资源部监制

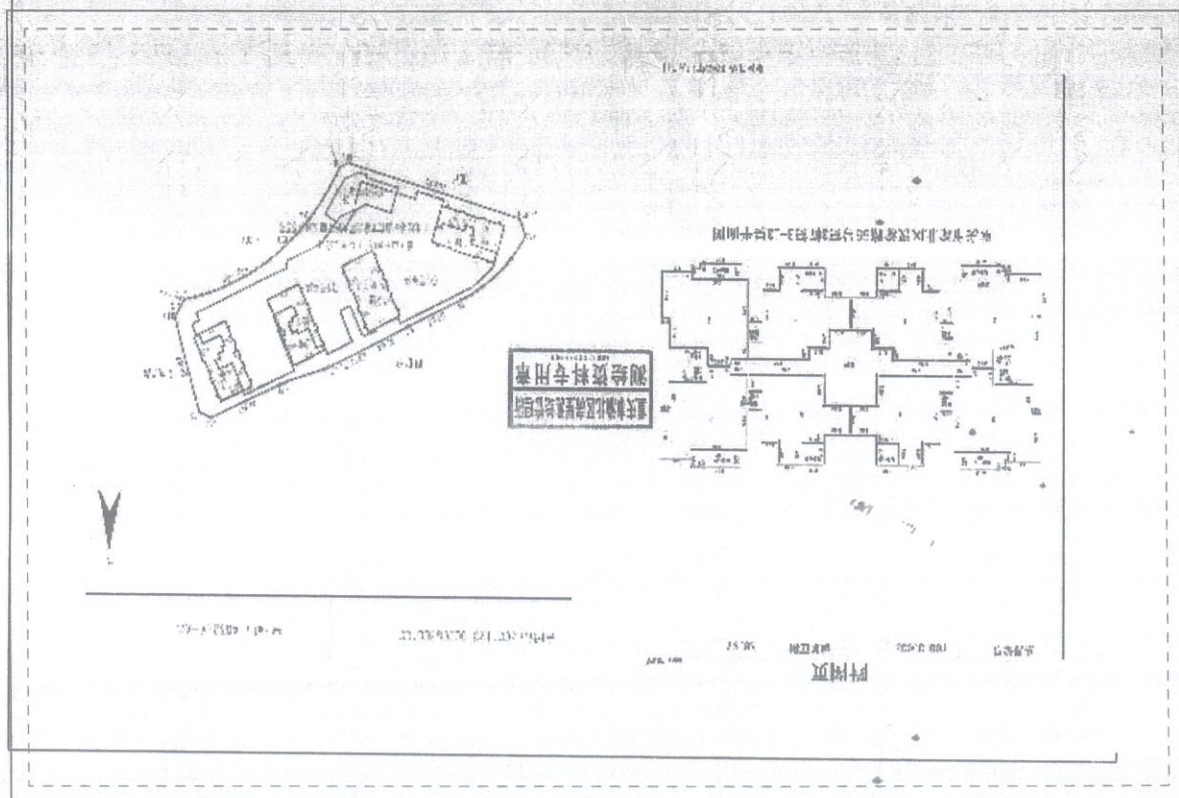
编号 NO 50011752986

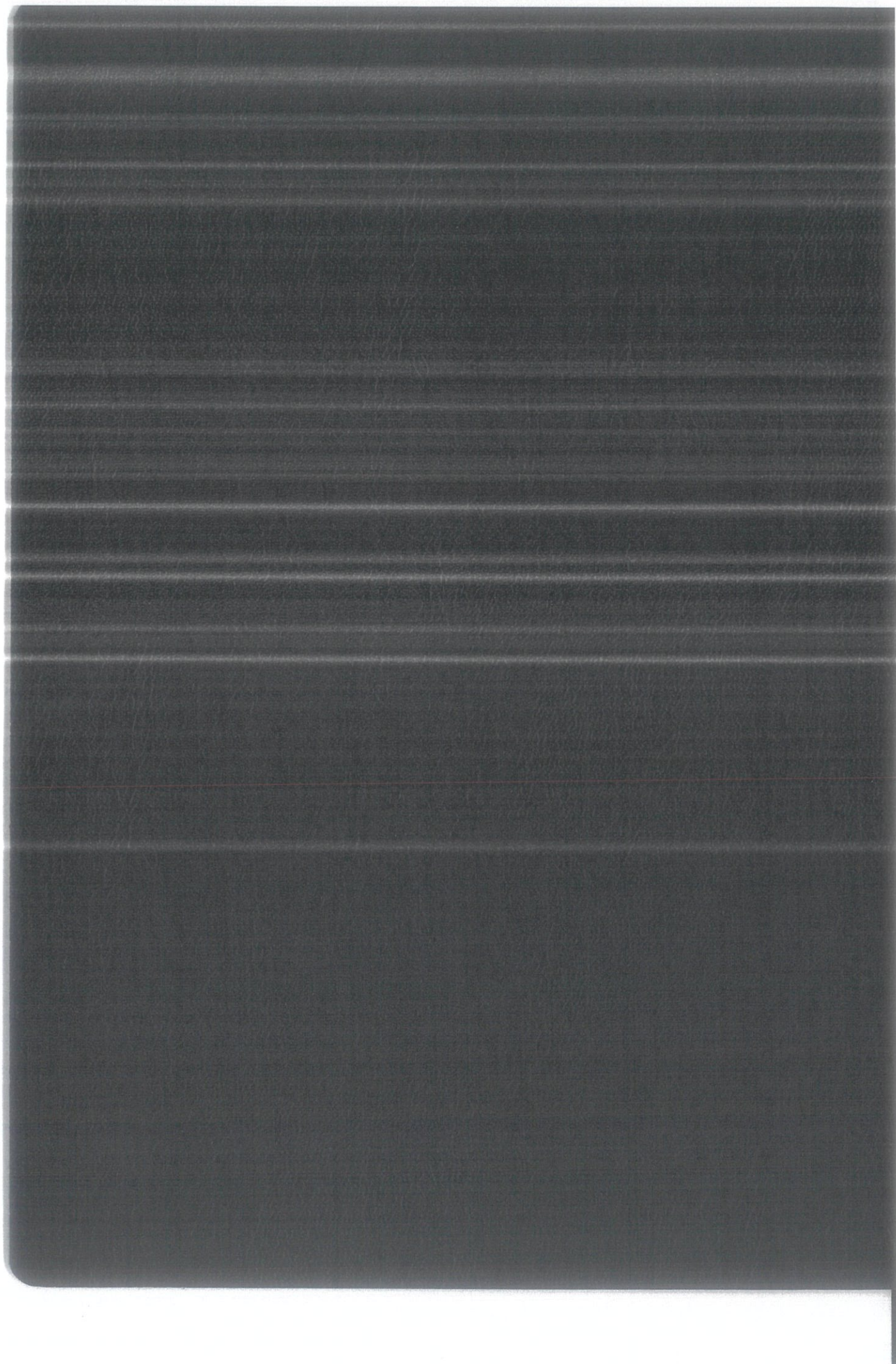


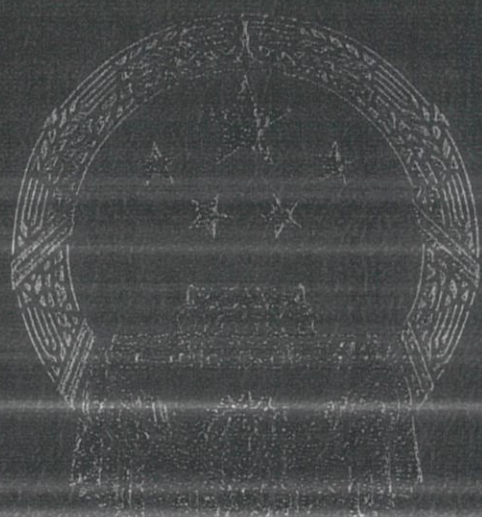
权利人	矩阵纵横设计股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	重庆市渝北区汉渝路55号3幢4-7	
不动产单元号	500112 010020 GB00100 F00030033	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	共有宗地面积 14632 m ² /房屋建筑面积 86.97 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2071年06月17日 止	
权利其他状况	权利人统一社会信用代码: 91440300552144766W, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积(套内面积): 73.41平方米, 所在楼层(名义层): 4层, 业务编号: 202409201070152.	



附 图 页







中 华 人 民 共 和 国
不 动 产 权 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。



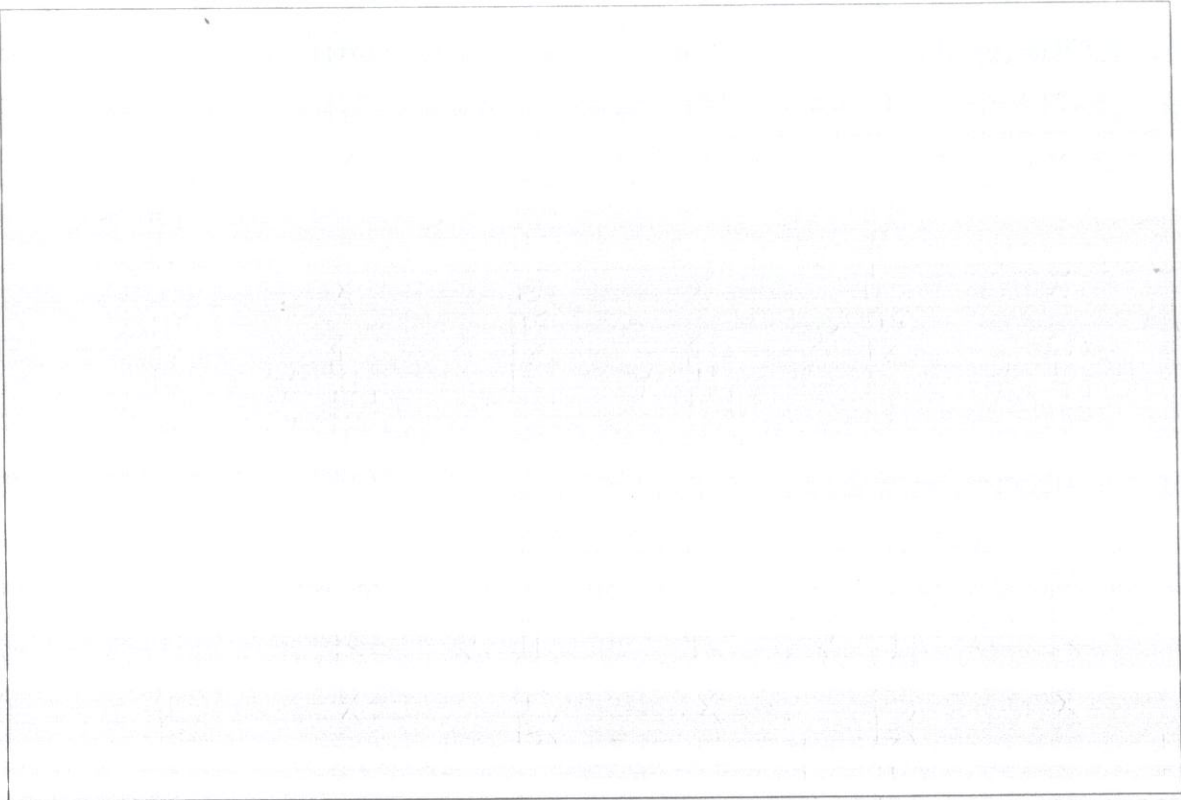
2024 年 10 月 19 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 50011656004



权利人	深圳市矩阵鸣翠设计有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	九龙坡区新华六村34号1幢21-1号	
不动产单元号	500107 009002 GB00327 F00010079	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	共有宗地面积 11204 m ² /房屋建筑面积 118.36 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2070年11月08日 止	
权利其他状况	权利人统一社会信用代码: 91440300MA5F9Q5NX7, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积 (套内面积): 93.86平方米, 所在楼层 (名义层): 21层, 业务编号: 202409181050718	



附圖頁

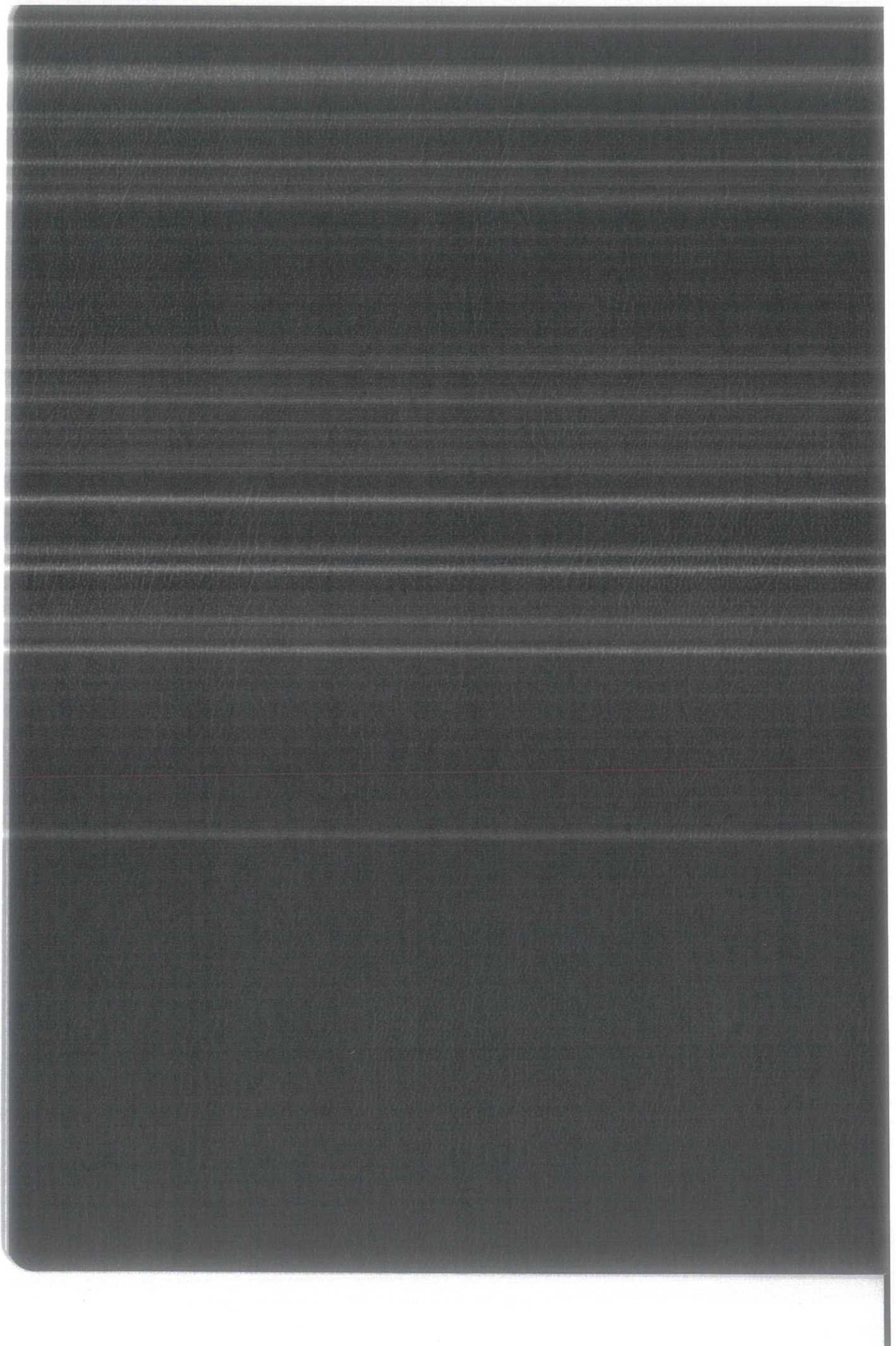
房屋编号	F00010079	楼层面积	118.36
房屋代时	900107/09002626000327	宗地面积	11201.0 亩

来源代码	00010/000002680052/	来源图号	11201.0 册
------	---------------------	------	-----------



九龍坡區新華六村34號新希望·D10天際第1幢第2-31層平面圖

2023年12月25日



协 议 书

协议编号: _____

甲方: 贵州昌萨房地产开发有限公司

乙方: 矩阵纵横设计股份有限公司

丙方: 贵州和哲房地产开发有限公司

丁方: 贵州昌行房地产开发有限公司

1、乙、丙双方就乙方承包建设丙方开发建设的旭辉·江山项目售房部室内装饰设计事宜,已于 2019 年 11 月 22 日签订了《旭辉集团贵州和哲房地产开发有限公司旭辉·江山项目售房部室内装饰设计合同》(合同编号: HT20191113-002, 以下简称“设计合同一”),丙方须按工程合同约定向乙方支付工程款;

2、乙、丙双方就乙方承包建设丙方开发建设的旭辉·江山项目售房部软装设计及供货事宜,已于 2019 年 12 月 30 日签订了《旭辉集团贵州和哲房地产开发有限公司旭辉·江山项目售房部软装设计及供货合同》(合同编号: HT20200102-004, 以下简称“设计合同二”),丙方须按工程合同约定向乙方支付工程款。

3、乙、丁双方就乙方承包建设丁方开发建设的旭辉·都会新雲项目售房部及样板房陈设设计与供货事宜,已于 2020 年 12 月 14 日签订了《贵阳旭辉青龙大道项目售房部及样板房陈设设计与供货合同》(合同编号: PCMS-HT2011300036, 以下简称“设计合同三”),丁方须按工程合同约定向乙方支付工程款。

4、乙、丁双方就乙方承包建设丁方开发建设的旭辉·都会新雲项目示范区售楼处及 D-1 户型样板房项目室内装饰设计事宜,已于 2020 年 9 月 30 日签订了《贵阳公司旭辉青龙大道示范区售楼处及 D-1 户型样板房项目室内装饰设计合同》(合同编号: PCMS-HT2010100013, 以下简称“设计合同四”),丁方须按工程合同约定向乙方支付工程款。

上述“设计合同一”、“设计合同二”、“设计合同三”、“设计合同四”合称为“设计合同”

5、甲、乙双方就乙方购买甲方开发的位于贵阳市乌当区北衙路学府江来项目房屋(以下简称“标的房源”),已于 2022 年 11 月 24 日签订了《商品房预/出售合同》以下简称“买卖合同”)乙方须按买卖合同约定向甲方支付购房款,标的房源信息如下:

序号	房源	房屋单价(元/平方米)	建筑面积(预测)平方米	房屋总价款(元)
1	贵阳乌当未来壹号(昌萨地块) --一期-A5#楼-1--单元-2105	9116.80	110.32	1005765.00
合计		9116.80	110.32	1005765.00

甲、乙、丙、丁四方经友好协商一致,就工程款、购房款支付相关事宜,达成本协议,以兹共同遵守。

一、工程款、购房款(定金)支付

1、截至本协议签署日,乙方已向甲方支付标的房源购房款(含定金)¥0.00 元(大写:零元整),尚剩余¥1005765.00 元(大写:人民币壹佰万零伍仟柒佰陆拾伍元整)购房款未支付。

2、设计合同项下¥976828.64 元(大写:玖拾柒万陆仟捌佰贰拾捌元陆角肆分)设计款(以下简称“标的设计款”)、及买卖合同项下的¥1005765.00 元(大写:人民币壹佰万零伍仟柒佰陆拾伍元整)购房款(含定金)(以下简称“标的购房款”)按以下方式支付:

(1) 债权转让及抵销

债权转让：甲、丙 双方同意，本协议生效后，甲方将其买卖合同项下应向乙方收取的部分标的购房款（即：¥414712.72 元，大写：人民币肆拾壹万肆仟柒佰壹拾贰元柒角贰分）债权平价转让给丙方，转让对价计¥414712.72 元（大写：人民币肆拾壹万肆仟柒佰壹拾贰元柒角贰分），丙方于本协议签署后 15 个工作日内向甲方支付前述转让对价。前述债权转让后，丙方享有向乙方收取标的购房款债权。

债权转让：甲、丁 双方同意，本协议生效后，甲方将其买卖合同项下应向乙方收取的部分标的购房款（即：¥562115.92 元，大写：人民币伍拾陆万贰仟壹佰壹拾伍元玖角贰分）债权平价转让给丁方，转让对价计¥562115.92 元（大写：人民币伍拾陆万贰仟壹佰壹拾伍元玖角贰分），丁方于本协议签署后 15 个工作日内向甲方支付前述转让对价。前述债权转让后，丁方享有向乙方收取标的购房款债权。

债权抵销：乙、丙、丁三方同意，本协议生效后，丙方、丁方享有的应向乙方收取的标的购房款债权，与乙方享有的应向丙方、丁方收取的同等金额标的工程款债权相抵销，前述债权是否到期、丙丁两方是否已向甲方支付债权转让对价均不影响抵销。前述抵销完成后，视为丙方、丁方已就标的设计款向乙方履行了设计合同项下的付款义务，乙方已就 976828.64 元购房款向甲方履行了付款义务。

（2）转账支付

剩余 28936.36 元购房款，乙方应于本协议签署后 15 个工作日内向甲方支付，如乙方未按期足额支付该剩余购房款的，应按照甲乙双方签署的买卖合同约定承担违约责任。

3、丙方、丁方支付每笔设计款之前，乙方应向丙方、丁方提供对应金额的工程款发票、付款申请等付款所需资料（具体以工程合同约定为准），否则丙方、丁方有权向乙方相应顺延支付工程款，且无需因此承担任何责任。

4、除本协议约定标的设计款、标的购房款外，丙方、丁方仍应按设计合同的约定向乙方支付设计款（如有），乙方仍应按买卖合同约定向甲方支付购房款（如有），乙、丙、丁三方同意，如乙方逾期支付购房款，丙方、丁方有权向乙方相应顺延支付工程合同项下剩余工程款，或将应付未付乙方的工程款直接支付甲方，作为乙方的购房款，但应及时通知乙方。

二、更名约定

1、乙方付清买卖合同项下标的房源全部购房款及乙方因违反本协议或买卖合同约定应向甲方承担的违约金（如有）后，可在 2023 年 11 月 30 日前将买卖合同项下的权利义务概括转让给具有购房资格的第三方（以下简称“更名”），但应向甲方支付更名房源购房款总额 0% 的违约金。乙方未在前述期限内向甲方书面申请更名的，则不再享有前述更名权利。未免歧义，如乙方为通过贷款方式支付房款的，则无权申请更名。

2、若第三方不需通过贷款方式支付购房款的，则甲、乙双方应通过以下第 1 种方式完成更名，若第三方通过贷款方式支付购房款的，则甲、乙双方应通过以下第 2 种方式完成更名：

（1）甲方、乙方及第三方应当于更名前签署《更名协议》，乙方已支付甲方的购房款直接转为第三方支付甲方的购房款，甲方无需退还乙方。

（2）甲方、乙方及第三方应当于更名前签署《更名协议》，第三方应按《更名协议》及其与甲方签署的《商品房预/出售合同》约定向甲方支付购房款，甲方收到第三方支付的全部购房款后 45 个工作日内将乙方已支付的购房款（含以委托付款、抵销方式支付的购房款）扣除违约金/赔偿金后无息退还乙方（如有）。

三、违约责任

1、乙方未按本协议或买卖合同约定向甲方支付购房款的（甲方原因导致的除外），按买卖合同约定承担违约责任。

四、其他

1、本协议相关约定如与甲、乙、丙、丁四方任何两方或各方之间此前签订的任何其他合同、协议等文件约定不一致的，均应以本协议的约定为准；其他未尽事宜，仍按照设计合同、买卖合同约定执行。

2、本协议中关于价格的约定均为含税价，交易各方根据自身业务适用的增值税税率开具合法有效的增值税发票。

3、因本协议产生或与本协议有关的争议，甲、乙、丙、丁四方应协商解决，协商不成，任一方可向标的房源所在地人民法院提起诉讼。

4、本协议自甲、乙、丙、丁四方盖章之日起生效，壹式陆份，甲方执叁份，乙丙丁三方各执壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表签署：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表签署：

丙方（盖章）：

法定代表人或授权代表签署：

丁方：

法定代表人或授权代表签署：

签署日期：

2022

年

11

月

30日

工抵房合同

甲方：长泰融航房地产开发有限公司

法定代表人：魏连仔

联系方式：0596-6955777

乙方：矩阵纵横设计股份有限公司

联系方式：0755-83222578

丙方：福建融飞翔房地产有限公司

法定代表人：魏连仔

联系方式：0591-83568886

丁方：矩阵纵横设计股份有限公司

法定代表人：王冠

联系方式：0755-83222578

鉴于：

1、丙方和丁方于2021年12月签订《融信公馆项目售楼处、会所、接待大堂项目室内设计及供货合同》（合同编号：FJQYJT2019-027.01-05-2021-11-0004）；以下简称“工程施工合同”，工程施工合同项下尚有款项未结清。

2、乙方拟购买甲方鹭西郡项目的6号楼1605号房（以下简称该商品房），该商品房建筑面积为78.69平方米，购房款共计人民币693904元。

3、丁方同意为乙方代付购房款，并与丙方应付丁方款项进行抵扣。

现经甲、乙、丙、丁四方协商一致就丁方同意以其应收丙方的工程款693904元代乙方支付购房款相关事宜达成如下条款，以资四方共同遵守。

第一条、本协议签订后，乙方及其指定方应在2023年4月15日前往甲方项目销售现场与甲方签订该商品房的《商品房买卖合同》及其补充协议等全部交易文件（以下简称“商品房合同”）。

第二条、丁方确认并同意为乙方代付购房款人民币693904元（以下简称“该款项”），且同意该款项从丁方依据业务合同应收丙方的款项中予以抵扣。在本协议签订前，丁方应将符合业务合同约定的发票提供给丙方。

房地



0410035

第三条、本协议签订之日，即视同丙方已依据业务合同向丁方支付完毕该款项。在商品房买卖合同签署之日，即视同乙方已向甲方支付完毕该款项对应部分的购房款。如该款项不足抵偿购房款的，乙方应按商品房买卖合同约定付款义务补足不足部分，否则视为对商品房买卖合同的违反。

第四条、甲方按正常销售商品房的流程为乙方开出购房发票（收据）及办理其他购房相关事宜，甲乙双方的权利义务以双方签署的《商品房买卖合同》及补充协议为准。丙丁双方的权利义务仍以双方签署的业务合同为准。

第五条、无论何种原因导致已签署的商品房合同效力受到任何影响（包括但不限于合同变更、无效、撤销、解除、条款无法执行等），丙丁双方确认已抵扣的该款项不受任何影响，仍视为丙方已就抵扣的该款项向丁方履行了付款义务，甲方无需向乙方及丁方退还该款项，该款项经甲方同意可用于其它商品房购房款的代付。

第六条、如因丁方原因，导致丙方与丁方之任何纠纷或后续变动，尤其在款项结算和已按本协议抵扣购房款行为方面，导致在抵扣金额范围方面对丙方有任何实质性影响的（包括但不限于已抵扣金额超过丙方应支付丁方该款项的），即为乙方自始房款未清，甲方有权单方解除本协议或要求乙方以现金形式支付甲方受影响部分金额。如因甲方行使合同单方解除权导致的损失，甲方有权选择由乙方或丁方负担。无论是否办理完毕抵消房屋的撤销手续，甲方均不承担向乙方交付房屋的责任，由此导致的乙方任何损失，均由丁方负责承担相关责任。

第七条、乙方、丁方应当承担保密义务，未经甲方同意不得对外披露与本协议相关的内容。

第八条、乙方与丁方之间的债权债务由双方自行处置，与甲丙方无关，并保证甲方与丙方不因此遭受任何损失。

第九条：因履行本协议发生争议，四方应协商解决，协商不成的，各方同意向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼。

第十条：本协议自四方签字或盖章之日起生效，一式八份，四方各持两份，具有同等法



律效力。

(以下无正文, 为签章页)

甲方:

法定代表人(或代表人):



丙方:



法定代表人(或代表人):

丁方:

法定代表人(或代表人):



甲、乙、丙、丁四方于____年__月__日于____(地点)签订本协议。



确认书

长泰融航房地产开发有限公司：

本公司指定购房人矩阵纵横设计股份有限公司已同贵司签订认购协议书，拟购买贵司融信澜天项目 6 号楼 1605 单元（下称：该房屋），房款总价 693904 元，已交认购定金 0 元。

本公司已同福建融飞翔房地产有限公司（下称：建设单位）签订《融信公馆项目售楼处、会所、接待大堂 项目室内设计及供货合同（合同编号 FJQYJT2019-027.01-05-2021-11-0004》。该合同总价款 5621800 元，结算价 5621800 元，累计已审批我司应收款 5349710 元，累计已收款 4353440 元，已审批应收未收款 996270 元。

本公司同意贵司以该房屋抵付工程款 693904 元，且同意工抵款项从本公司依据施工合同应向建设单位收取的工程款中予以抵扣。本公司确认，自《工抵房合同》签订之日即视为建设单位已向本公司支付与工抵款等额的工程款。

就上述事宜，本公司认可该房屋的成交总价和支付方式，并清楚知悉漳州市房地产管理部门等有关现行政策规定，确认并同意贵司以备案价 617406 元与本公司指定的购房人矩阵纵横设计股份有限公司签订该房源的《商品房买卖合同》并办理网签备案手续，并按照《商品房买卖合同》约定开具发票。由此产生的债权债务及纠纷由本公司与该购房人自行协商解决，与贵公司无关。本公司及购房人承诺不以任何理由向贵司主张其他权利（包括但不限于差价返还、补开发票、赔偿损失等权利）。

如贵司同意办理该房屋的更名手续，在新购房人全额付清购房款之后，恳请贵司将购房款（抵扣房款部分除外）无息退还到如下账户：（户名：矩阵纵横设计股份有限公司 开户行：中国建设银行股份有限公司深圳景苑支行 银行账号：44201581500052520419）



未办理产权证声明函

评估基准日：2024年12月31日

兹有我公司（单位）纳入本次评估范围的下列房地产在评估基准日尚未办理产权证，其建筑面积以申报为准，明细如下：

序号	房号	小区名称	房产所在城市	建筑面积（㎡） （车位单位为一个）	账面价值（元）	备注
1	1-3201	时光印象	郑州管城区	116.92	1,344,580.00	
2	12-603	卓越·花园里	宿迁市	102.61	687,487.00	
3	C8#-1-1501	南昌旭辉中心	南昌新建区	146.91	1,616,010.00	
4	江山组团5-1-1102	乌当未来（学府将来）	贵阳武当区	110.32	882,560.00	
5	一期-7号楼-1-1503	东原九章赋	遵义红花岗区新蒲新区	131.60	684,320.00	
6	一期-7号楼-1-1603	东原九章赋	遵义红花岗区新蒲新区	131.60	684,320.00	
7	1栋1502	东原·印1905（别名：九樾春风）	昆明市五华区	122.91	1,782,195.00	
8	4栋1702	东原·印1905（别名：九樾春风）	昆明市五华区	123.04	1,784,080.00	
9	6-20202	西安锦麟府	西安市长安区	57.53	828,432.00	
10	7栋1单元301	和达上城	青岛即墨区	118.20	1,158,360.00	
11	3#-01-2405	旭辉恒基铂仕湾	佛山禅城区	108.76	1,707,532.00	
12	6号1605	长泰鹭西郡	漳州长泰区	78.69	550,830.00	
13	10栋501	顺德锦官半岛	佛山市顺德区	128.78	2,192,070.44	
14	1-8-1	旭辉·首府铂宸时代	沈阳皇姑区	80.18	960,225.00	
15	3-15-2	旭辉·首府铂宸时代	沈阳皇姑区	80.18	978,196.00	
16	3-16-1	旭辉·首府铂宸时代	沈阳皇姑区	101.40	1,237,080.00	
17	2-16-1	旭辉·首府铂宸时代	沈阳皇姑区	100.79	1,229,638.00	
18	A218车位	旭辉·首府铂宸时代	沈阳皇姑区	1.00	100,000.00	
19	1-1-2303	好运翰林苑	运城	103.21	392,198.00	
20	2-1-2303	好运翰林苑	运城	107.84	409,792.00	
21	17-2216	海口龙湖光年	海南省海口市	44.43	792,145.00	
合计				2,096.90	22,002,050.44	

上述房地产系由我公司认购，截至评估基准日，未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷。不存在影响资产价值的任何限制因素。

矩阵纵横设计股份有限公司

(权利人签字盖章)



委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因我方拟了解房地产市场价值，需对该经济行为所涉及的位于无锡市、郑州市等共 32 套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，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已或批准；
- 2.我方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；
- 3.纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4.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；
- 5.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间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7.按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 8.我方提供的资产评估公示材料真实、完整；

承诺人：矩阵纵横设计股份有限公司

法定代表人签字或签章



2025 年 月 日

产权持有人承诺函

银信资产评估有限公司：

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值，需对该经济行为所涉及的我方部分房地产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估报告正式出具前，我公司已充分阅读了评估报告初稿，确认评估报告披露的信息与实际情况一致；
2. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，资产账面值经我方认定无误；
3. 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；
4. 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间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
5. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
6. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
7. 接受评估行政主管部门的监督检查。

承诺人：矩阵纵横设计股份有限公司

(承诺人印章)

(法定代表人或授权代表签字)

年 月 日

产权持有人承诺函

银信资产评估有限公司：

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价格，需对该经济行为所涉及的我方部分房地产市场价格进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估报告正式出具前，我公司已充分阅读了评估报告初稿，确认评估报告披露的信息与实际情况一致；
2. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，资产账面值经我方认定无误；
3. 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；
4. 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间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
5. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
6. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
7. 接受评估行政主管部门的监督检查。

承诺人：深圳市矩阵鸣翠设计有限公司

(承诺人印章)

(法定代表人或授权代表签字)

年 月 日

资产评估师承诺函

矩阵纵横设计股份有限公司：

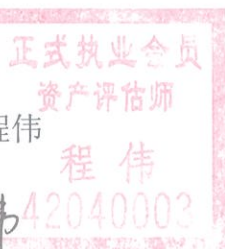
受贵方委托，以2024年12月31日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织注册资产评估师程伟、阳辉等人，因矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价值，对所涉及的位于无锡市、郑州市等共32套房地产进行了清查核实、评定估算，并出具了评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2 核实评估委托提供的评估委托范围与被评估单位提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3 对纳入资产评估范围的资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7 资产评估价值公允、计算准确；
- 8 资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：

程伟

程伟



(资产评估师印章并签字)



(资产评估师印章并签字)

年 月 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：42040003

会员姓名：程伟

证件号码：422204*****8

所在机构：银信资产评估有限公司湖北分公司



年检情况：通过（2024-03-26）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：程伟

签名：

程伟



(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: 42220022

会员姓名: 阳辉

证件号码: 420983*****2

所在机构: 银信资产评估有限公司湖北分公司



年检情况: 通过 (2024 年)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:

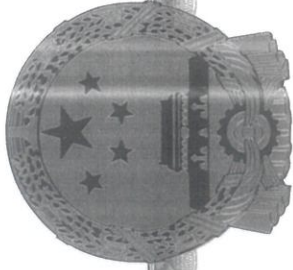


签名:

23



(有效期至 2025-04-30 日止)



营业执照

统一社会信用代码

9131000063026043X1D

证照编号:14000000202105180025

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	银信资产评估有限公司	注册资本	人民币2000.0000万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1994年11月16日
法定代表人	梅惠民	营业期限	1994年11月16日至 2042年11月15日
经营范围	资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务培训，房地产价格估价（准B级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。		

【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】



登记机关

2021 年 05 月 18 日

编号 HT2025- B00083
文号 2025- B00105

资产评估委托合同



银信资产评估有限公司

委托人：矩阵纵横设计股份有限公司

受托人：银信资产评估有限公司

本约定书确认矩阵纵横设计股份有限公司（以下简称委托人）委托银信资产评估有限公司（以下简称受托人）就其所委托的资产进行评估。现将双方的责任及有关事项约定如下：

一、 评估目的

矩阵纵横设计股份有限公司拟了解房地产市场价格，需要对该经济行为所涉及矩阵纵横设计股份有限公司等两家公司拥有的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为矩阵纵横设计股份有限公司等两家公司于评估基准日拥有的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产市场价格。

涉及的评估范围为矩阵纵横设计股份有限公司等两家公司于评估基准日拥有的位于无锡市、郑州市等共 32 套房地产。

三、 评估基准日

本次评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

四、 评估报告的使用范围

（一） 资产评估报告使用人

1、 委托人；

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（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目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

（三） 委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四） 未经委托人书面许可，受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（五） 未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、 评估报告提交期限和方式

（一） 委托人应于 2025 年 2 月 21 日前提供资产评估所需的全部资料。

（二） 受托人应于 2025 年 2 月 28 日出具资产评估初稿，供委托人审核。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成的，受托人应立刻向委托人汇报，征得委托人同意后变更约定事项。

(三) 如果委托人对资产评估初稿有异议，受托人应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估初稿给出回复。

(四) 在委托人确认可以出具正式评估报告的7个工作日内，受托人应向委托人提交正式评估报告。

(五) 资产评估报告一式肆份，提交方式为邮寄。

六、 评估服务费及支付方式

(一) 本项目的评估服务费总计人民币 陆 万元整(¥60000.00)，评估服务费含增值税款。

(二) 在受托人提交正式评估报告后5日内委托人应支付评估服务费100%款项。

(三) 受托人在评估过程中，需出差国内所有的差旅费、住勤费，由受托人承担。

开户银行：中国建设银行股份有限公司上海第五支行

银行账号：31050166360000010315

七、 委托人和受托人的其他权利和义务

(一) 委托人的其他权利和义务

1、 委托人应当为受托人及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责受托人及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、 委托人或者其他相关当事人应依法提供资产评估业务需要的资料，并保证资料的真实性、完整性、合法性，委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、 受托人认为需要发函向有关部门询证时，委托人应提供方便，并承担必要的费用。

4、 若按照国有资产管理规定，评估报告需要履行国有资产监督管理的审核备案程序，委托人有义务按照规定履行程序。

5、 作为资产评估程序的一部分，委托人及被评估单位应提供一份资产评估的承诺书，对资产评估的相关情况作出必要的承诺。

6、 委托人或者其他相关当事人应恰当使用资产评估报告，对不当使用评估报告所造成的后果，受托人不承担责任。

7、 委托人应按照约定条件，及时足额支付业务费。

8、 委托人有依约按期获取评估报告的权利。

(二) 受托人的其他权利和义务

1、 受托人应遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象

在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2、 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、 受托人应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，受托人有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

4、 受托人在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

5、 受托人派出具有足够经验的人员或团队完成评估工作。

6、 受托人对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的评估报告，负有保密责任。除法律、法规另有规定外，未经委托人的书面许可，受托人不得将委托人或被评估方提供的资料或评估报告的内容提供给第三方或公开。

7、 受托人有依约按期收取评估服务费的权利。

八、 合同的履行、变更、中止和解除

（一） 双方应当按照合同全面履行义务。

（二） 合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立合同，或者以法律允许的其他方式对合同的相关条款进行变更。

（三） 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

（四） 如果受托人资产评估师在执行评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响，资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响，受托人可以中止履行合同，并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在 30 天的合理期限内能排除限制，并及时以书面形式通知受托人，双方应当继续履行约定，并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议；

如委托人未能在上述期限内排除限制，双方应当解除评估合同。

（五） 评估合同解除后，委托人和受托人可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度，确定评估服务费收取或退回比例或金额；同时受托人应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

九、 违约责任和争议解决

（一） 签约双方的任何一方不履行合同义务或履行义务不符合约定的，应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（二） 签约双方的任何一方因不可抗力无法履行合同的，应当根据不可抗

力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

(三)如双方发生争议,应本着友好协商的方式解决。因本约定书引起或与本约定书有关的所有争议可以通过诉讼或仲裁解决,诉讼或仲裁地点为上海。

十、合同的生效和期限

(一)本合同一式肆份,经双方盖章、签字后生效,双方各执两份。

(二)本合同履行完毕或解除,所规定的双方权利和义务自行终止。

委托人:(盖章)

矩阵纵横设计股份有限公司

法定代表人(或负责人):

联系人:

住所:

联系电话:

签订日期: 2025 年 1 月 16 日

受托人:(盖章)

银信资产评估有限公司

法定代表人:梅惠民

联系人:

住所:上海市汉口路99号9楼

联系电话:63391088

签订地点:深圳市福田区

固定资产—房地产评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

序号	产 权 持 有 人	房 号	小 区 名 称	房 户 所 在 地 市	房屋用途	交 易 情 况	抵 押 入 年 份	建 筑 面 积 ㎡,个	房 产 证 号	抵 压 单 位(元,㎡)	抵 压 金 额	累 计 金 额	城 市 金 额	净 值	总 值	评估金额	增 值 率 ¹	(平 均 单 价/元,㎡)
1	无锡市锡东新城建设投资有限公司	10-21-2104	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	116.28	苏2022无锡不动产权第0015893号	285.830	3,317,579.13	83,551.38	302,185.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	2.32	25,600.00
2	无锡市锡东新城建设投资有限公司	11-201	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	116.92	未办证	15,520.01	1,837,983.00	493,803.00	1,344,180.00	1,239,400.00	1,239,400.00	1,239,400.00	-7.82	10,600.00
3	无锡市锡东新城建设投资有限公司	11-2101	钱桥社区1016单元	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	118.86	商(2024)无锡不动产权第0448625号	198.638	2,352,626.93	26,661.41	112,508.00	2,237,000.00	2,237,000.00	2,237,000.00	1.06	18,900.00
4	无锡市锡东新城建设投资有限公司	8-401	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	115.43	商(2024)无锡不动产权第041795号	15,209.48	1,755,630.83	83,392.46	81,431.00	1,673,700.00	1,673,700.00	1,673,700.00	0.09	14,500.00
5	无锡市锡东新城建设投资有限公司	12-603	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	102.61	未办证	7,801.60	768,818.00		687,487.00	615,700.00	615,700.00	615,700.00	-10.44	6,000.00
6	无锡市锡东新城建设投资有限公司	CR6-11501	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	146.91	未办证	58,532.00	2,174,562.00		1,616,010.00	1,483,800.00	1,483,800.00	1,483,800.00	-8.18	10,100.00
7	无锡市锡东新城建设投资有限公司	江山阳组1-11102	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	110.32	未办证	9,116.80	1,005,765.00		123,505.00	882,560.00	827,400.00	827,400.00	-6.25	7,500.00
8	无锡市锡东新城建设投资有限公司	一期7号车库-1103	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	57.45	未办证	1,173.90	756,093.00		684,320.00	644,800.00	644,800.00	644,800.00	-5.78	4,900.00
9	无锡市锡东新城建设投资有限公司	一期7号车库-1103	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	131.6	未办证	5,763.49	758,725.00		74,405.00	684,320.00	644,800.00	644,800.00	-5.78	4,900.00
10	无锡市锡东新城建设投资有限公司	一期7号车库-1103	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	122.91	未办证	6,734.50	1,849,450.00		673,45.00	1,782,195.00	1,708,400.00	1,708,400.00	-4.14	13,900.00
11	无锡市锡东新城建设投资有限公司	4#11502	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	123.04	未办证	15,699.33	1,857,821.00		713,41.00	1,780,000.00	1,710,300.00	1,710,300.00	-4.14	13,900.00
12	无锡市锡东新城建设投资有限公司	6#2022	钱桥社区	无锡市锡山区	商铺	现房	2022	86.97	未办证	14,877.63	855,010.00		274,78.00	1,006,800.00	1,006,800.00	1,006,800.00	21.53	17,500.00
13	无锡市锡东新城建设投资有限公司	3#4027	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2022	118.76	未办证	16,711.36	1,453,386.78	15,030.72	183,431.00	1,254,875.06	1,269,800.00	1,269,800.00	1.19	14,600.00
14	无锡市锡东新城建设投资有限公司	7#11-1301	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	108.2	未办证	224,630.00	1,158,360.00		115,836.00	1,052,000.00	1,052,000.00	1,052,000.00	-9.18	8,900.00
15	无锡市锡东新城建设投资有限公司	3#01-2405	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	110.95	未办证	19,700.02	2,142,734.00	435,042.00	1,707,532.00	1,696,700.00	1,696,700.00	1,696,700.00	-0.63	15,600.00
16	无锡市锡东新城建设投资有限公司	6#1605	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	78.69	未办证	15,538.64	1,704,041.45	43,714.61	1,325,380.00	1,342,500.00	1,342,500.00	1,342,500.00	0.43	12,100.00
17	无锡市锡东新城建设投资有限公司	6#1605	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	110.95	未办证	143,074.00	580,830.00		543,000.00	543,000.00	543,000.00	543,000.00	-1.42	6,900.00
18	无锡市锡东新城建设投资有限公司	10#4-2106	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	116.4	未办证	14,965.14	1,744,270.51	73,580.96	1,350,123.55	1,350,200.00	1,350,200.00	1,350,200.00	1.51	11,600.00
19	无锡市锡东新城建设投资有限公司	10#4-2106	钱桥社区	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	128.78	未办证	2,670,503.44	478,433.00		2,279,400.00	2,279,400.00	2,279,400.00	2,279,400.00	3.98	17,700.00
20	无锡市锡东新城建设投资有限公司										960,225.00			960,000.00	960,000.00	960,000.00	-5.65	11,300.00
21	无锡市锡东新城建设投资有限公司	3-15-2	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	80.18	未办证	11,971.07	960,225.00		27,624.00	978,196.00	960,000.00	960,000.00	-7.38	11,300.00
22	无锡市锡东新城建设投资有限公司	3-15-2	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	101.8	未办证	12,537.40	1,005,220.00		2,596.00	1,237,680.00	1,145,800.00	1,145,800.00	-7.38	11,300.00
23	无锡市锡东新城建设投资有限公司	3-16-1	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	101.4	未办证	1,239,676.00	1,005,220.00		104,922.00	1,229,638.00	1,138,900.00	1,138,900.00	-7.38	11,300.00
24	无锡市锡东新城建设投资有限公司	3-16-1	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	100.79	未办证	1,394,560.00	1,005,220.00		15,965.00	100,000.00	96,000.00	96,000.00	-4.00	96,000.00
25	无锡市锡东新城建设投资有限公司	A218单元	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	车位	现房	2023	1	未办证	115,965.00	115,965.00		60,731.00	392,198.00	392,200.00	392,200.00	0.00	3,800.00
26	无锡市锡东新城建设投资有限公司	1-1-2003	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	103.21	未办证	4,388.42	432,929.00		60,731.00	409,792.00	409,800.00	409,800.00	0.00	3,800.00
27	无锡市锡东新城建设投资有限公司	1-1-2003	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	住宅	现房	2023	107.84	未办证	4,551.72	490,858.00		1,955,565.00	1,583,400.00	1,583,400.00	1,583,400.00	-19.03	18,100.00
28	无锡市锡东新城建设投资有限公司	921-300A	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	住宅	现房	2024	87.48	苏2024无锡不动产权第1221118号	22,443.27	1,963,336.97	7,771.97	792,145.00	764,200.00	764,200.00	764,200.00	-3.53	17,200.00
29	无锡市锡东新城建设投资有限公司	17-2216	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	住宅	现房	2024	44.43	未办证	17,829.96	792,145.00		5,997,333.78	4,915,200.00	4,915,200.00	4,915,200.00	-16.60	32,000.00
30	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-413	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2019年购买	139.6	商(2021)深圳市不动产权第0153383号	52,784.98	8,707,772.97	2,214,439.19	792,145.00	764,200.00	764,200.00	764,200.00	-3.53	17,200.00
31	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-413	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	499.42	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	167,18	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
32	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	167.18	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
33	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
34	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
35	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
36	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
37	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
38	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
39	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
40	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
41	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
42	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
43	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
44	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
45	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
46	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
47	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
48	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
49	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
50	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
51	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
52	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权第0153384号	151.35	39,708,977.91	12,533,331.72	26,555,646.19	15,981,400.00	15,981,400.00	15,981,400.00	-2.90	32,000.00
53	无锡市锡东新城建设投资有限公司	H#6-420	钱桥社区恒顺时代	无锡市锡山区	办公	自 自	2018年购买	151.35	商(2021)深圳市不动产权									

产权持有单位填表人：周江
填表日期：2025年3月25日