

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拟核实  
部分房屋建筑物租金价格项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2021）第 040196 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：2021年3月11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

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020005202100289

资产评估报告名称： 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拟核实部分房屋建筑物租金价格项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2021）第040196号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 焦亮（资产评估师）、范海兵（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人暨产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	12
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	14
资产评估报告附件 .....	16

## 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。

# 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拟核实 部分房屋建筑物租金价格项目

## 资产评估报告摘要

中同华评报字（2021）第 040196 号

### 北京中关村科技发展（控股）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）接受贵单位的委托，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，对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司出租的部分房屋建筑物租金价格在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拟核实部分房屋建筑物租金价格提供价值参考依据。

评估对象：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司出租的部分房屋建筑物租金价格。

评估范围：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司申报的位于北京市海淀区中关村大街18号5层的部分房屋建筑物。

评估基准日：2020年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目	总面积（平方米）	单位租金（元/平方米/天）	备注
中关村科贸大厦 5 层部分房屋建筑物	1 5,028.58	4.45	

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

- 1、本评估结论为包含增值税的租金价格。
- 2、本评估报告的评估结论为委估资产于评估基准日在符合使用管制要求前提条件下的市场租金价格，未考虑委估资产可能存在的尚未支付的负债，或委估资产承担的抵押、担保事宜以及其它经济行为所可能带来损失对评估结论的影响，也未考虑价值

类型、房屋用途等发生变化以及遇有重大自然力和其他不可抗力对评估结果的影响；如因产权持有人申报的资产权属发生法律纠纷或潜在负债，均由产权持有人承担全部法律责任。

3、本评估报告中的租金价格是指委估资产在评估基准日的市场平均租金，并不等于分割出租时不同层次不同位置的具体租金价值，其租金价格不包含其他费用（不含物业管理费、水电费、垃圾清运费等）。

4、本评估结论中的租金价格是指待估物业的平均租金价格，若实际对外出租，请报告使用者关注以下条件对租金价格的影响：（1）房地产租赁价格与租约有关，是一定租约关系下的价格。一般租约内容包括租期长短、租赁价格、支付形式、价格调整、业主和租户双方的权利、义务和责任等，租约不同，价格也会不同；（2）房地产租赁价格很大程度上取决于未来租金收入的预期，而不是物业本身的资产价格。在预期未来租金收入时，需注意以下几点：①对未来租金收入的预期与物业的具体用途（即物业形态）相关；②对未来租金收入的预期和一定的租约关系有关，受整宗物业总体能力的制约；③租金收入会随时间而变化，在一定租金收入下，支付租金的能力也会随时间而变化。

5、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。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。

6、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

7、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

在评估基准日及报告出具日，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司已出租房屋于2017年12月4日设定了编号为DY171113000639最高额抵押合同，具体情况如下：

最高额抵押合同	
编号	DY171113000639
抵押权人	河北银行股份有限公司石家庄营业管理部
抵押人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
主债权发生期间	2017年12月4日至2021年12月4日
抵押担保范围	主合同下债权本金1亿元人民币
抵押物清单（权属证书编号）	京房权证海股字第0004603号、京海国用（2003出）字第2166号
建筑面积/土地面积（m <sup>2</sup> ）	5,028.58 /563.73

抵押物坐落位置

北京市海淀区中关村大街18号

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。

# 北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拟核实

## 部分房屋建筑物租金价格项目

# 资产评估报告正文

中同华评报字（2021）第 040196 号

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司拟核实部分房屋建筑物租金价格在2020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、委托人暨产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人及产权持有人均为北京中关村科技发展（控股）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）委托人暨产权持有人概况

##### 1、注册登记情况

企业名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司（以下简称：“中关村科技”或委托人）

统一社会信用代码：91110000700225606B

企业类型：其他股份有限公司（上市）

法定住所：北京市海淀区中关村南大街 32 号

法定代表人：许钟民

注册资本：75,312.6982 万元人民币

成立日期：1999 年 06 月 08 日

营业期限：1999 年 06 月 08 日至长期

经营范围：互联网接入服务；高新技术和产品的开发、销售；科技项目、建设项目投资；各类工业、民用、能源、交通、市政、地铁、城市铁路、高速公路建设项目



工程总承包；建筑设计；建筑装饰、装修；设备安装；房地产开发；销售商品房；物业管理；购销金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；经济信息咨询；技术服务；机动车公共停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 2、简介及历史沿革

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司（以下简称：“中关村科技”）经北京市人民政府批准，由北京住总集团有限责任公司（以下简称：住总集团）联合北京市国有资产经营有限责任公司（以下简称：北京国资公司）等六家发起人，于1999年6月发起设立，注册资本30,000万元。1999年6月18日，注册资本变更为48,742.347万元。1999年8月，经中国证券监督管理委员会证监发行字（1999）97号文批准，中关村科技发行人民币普通股18,742.347万股，注册资本变更为67,484.694万元。

2006年4月10日，北京国资公司与北京鹏泰投资有限公司（2011年已更名为国美控股集团有限公司，以下简称：鹏泰投资或国美控股）签署《股权转让协议》，北京国资公司将其所持有的本公司1,100万股股权转让给鹏泰投资。2006年7月20日，住总集团分别与鹏泰投资、广东粤文音像实业有限公司（以下简称：广东粤文）、海源控股有限公司（以下简称：海源控股）签署《股权转让协议》，住总集团将其所持有的本公司27,000万股股权分别转让给以上三家公司。以上转让事项已经取得国务院国有资产监督管理委员会及中国证券监督管理委员会审批同意，并已办理股权过户手续。

2007年初，公司实施股权分置改革，方案的股份变更登记日为2007年1月8日。股权分置改革方案为流通股股东每持有10股流通股将获得非流通股股东支付的1.6股对价股份。流通股股东获得的对价股份到账日为2007年1月9日。2007年1月9日，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。对价股份上市流通日为2007年1月9日。

2017年1月，经中国证券监督管理委员会证监许可（2016）2979号文核准，中关村科技非公开发行人民币普通股7,828.0042万股，注册资本变更为75,312.6982万元。

中关村科技建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设营运管理中心、财务管理中心、人事行政中心等部门，拥有北京中关村四环医药开发有限责任公司、北京中实混凝土有限责任公司、北京华素健康科技有限公司等子公司。

### （二）委托人与被产权持有人之间的关系

本次评估的委托人和产权持有人为同一企业。

### （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

根据《资产评估委托合同》，中关村科技拟核实部分房屋建筑物租金价格，本次评估目的是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

评估对象是中关村科技出租的部分房屋建筑物租金价格。

评估对象涉及的资产范围是中关村科技申报的位于北京市海淀区中关村大街18号5层的部分房屋建筑物，具体情况见下表：

序号	权证 编号	房屋 所有权人	建筑物 名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	他项 权利	目前 用途	地址
1	京房权证海股 字第 0004603 号	北京中关村科技发展 (控股) 股份有限公 司	中关村科贸大 厦	钢混	2004.11 .15	5,028.58	抵押	对外 租赁	海淀区中关村 大街 18 号

（一）委托人暨产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### （二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建筑物，实物资产主要分布在北京市海淀区中关村大街 18 号中关村科贸大厦 5 层。主要资产的类型及特点如下：

中关村科贸大厦建成于 2004 年，周围商业繁华，交通便利，配套齐全，环境较好，适合商业、居住。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额  
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型及其定义

本次评估采用资产现状持续使用前提下的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。

现状持续使用在本报告中是指被评估资产在不发生所有权变动情况下，经营租赁权发生变动后，将按其现行用途继续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年12月31日；

评估基准日由委托人确定。

## 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、《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

4、《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个部门规章的决定2019年1月2日)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；

6、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

7、其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （二）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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

### （三）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、产权持有人提供的其他权属证明文件。

### （四）取价依据

- 1、产权持有人提供的有关租赁合同；
- 2、北京市租金价格走势；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

### （五）其他依据

- 1、产权持有人提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、中关村科技与中同华签订的《资产评估委托合同》；
- 3、产权持有人提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》，房地产市场租金评估的一般方法有市场比较法、成本法和收益反推法等几种方法。根据《规范》（GB/T50291-2015）中6.3.2的规定“从事生产、经营活动的房地产租赁价格评估，应采用公开市场标准”。

其中：市场比较法适用于同类房地产租赁案例较多的评估，是最简便易行且最具有说服力的方法；成本法是在周边可比实例较少，无法采用市场比较法时选用的一种方法，是站在出租方能承受的最低租金角度确定租金的一种方式，一般情况租金由下列10项理论因素构成，即地租、房屋折旧费、维修费、管理费、投资利息、保险费、房地产税费、租赁费用、租赁税费、利润等；收益反推法是从收益法中演变而来，首先通过其他方法求出估价对象的市场价格，乘以期待利率（当然在考虑估价对象未来年纯收益是否递增的时候，公式选择不一致），然后加上其它费用，然后加上出租时

所发生的费用，一般包括维修费、管理费、保险费、税金、利息、空置损失、管理经营者利润等，从而得到评估租金的方法。

根据评估目的，委托人需要确定待估对象在评估基准日租金价格水平，评估人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地勘查、调查后发现，委估对象房地产租赁市场比较活跃，委估房地产可比出租案例充分，较易了解市场价格水平，根据委估对象的特点，确定采用市场比较法进行评估，不宜采用收益反推法和成本法进行评估。

## （二）评估方法简介

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产出租实例，就出租条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的出租价格为基础，做必要的修正，计算得出委估房地产在评估基准日的租金比准价格，然后计算得出委估房地产在评估基准日的租金价格。

市场法评估计算公式如下：

待估租金价格=可比实例租赁价格×租赁情况修正系数×租赁期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## （三）评估结论确定的方法

由于评估对象周边房地产租赁市场活跃，根据评估对象的特点及评估目的，本次采用市场法进行评估。

市场法是指将评估对象与在租赁市场上与可比成交案例的房产进行比较，以确定评估对象租金价值的评估方法。

具体评估时，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产的市场租金进行比较，考虑区域因素、个别因素对这些类似房地产的已知交易价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理租金。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有人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、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；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，形成资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

## （四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产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

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。

### （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，利率、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、委托人暨产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 5、评估范围仅以委托人暨产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人暨产

权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

### （三）评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制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

本次评估以市场法的评估结果作为最终评估结论。经评估，于评估基准日2020年12月31日，在现状持续使用前提下，中关村科技位于北京市海淀区中关村大街18号5层部分房屋建筑物租金价格如下表所示：

项 目		总面积 (平方米)	单位租金(元/ 平方米/天)	备注
中关村科贸大厦5层部分房屋建筑物	1	5,028.58	4.45	

本评估结论为包含增值税的租金价格。

评估结论使用有效期。

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

无。

### （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

未发现中关村科技存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

#### （五）重大期后事项

未发现中关村科技存有重大期后事项。

（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

在评估基准日及报告出具日，中关村科技已出租房屋于2017年12月4日设定了编号为DY171113000639最高额抵押合同，具体情况如下：

最高额抵押合同	
编号	DY171113000639
抵押权人	河北银行股份有限公司石家庄营业管理部
抵押人	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司
主债权发生期间	2017年12月4日至2021年12月4日
抵押担保范围	主合同下债权本金1亿元人民币
抵押物清单（权属证书编号）	京房权证海股字第0004603号、京海国用（2003出）字第2166号
建筑面积/土地面积（m <sup>2</sup> ）	5,028.58 /563.73
抵押物坐落位置	北京市海淀区中关村大街18号

（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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### （九）其他需要说明的事项

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，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、本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3、本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。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；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。



资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产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名、评估机构盖章后方可正式使用；

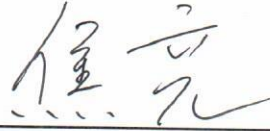
## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2021年3月11日。

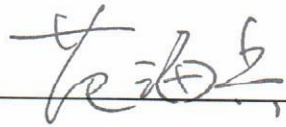
（以下无正文）

（本页无正文）

资产评估师：焦亮



资产评估师：范海兵



北京中同华资产评估有限公司



2021年3月11日