

本报告依据中国资产评估准则编制

**大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司
拟出租房屋土地租金价值项目
资产评估报告**

中企华评报字(2023)3059号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二三年二月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2411020110240401202300007
合同编号:	PG20231040183000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2023)3059
报告名称:	大连华锐重工盐城装备制造有限公司拟出租房屋土地项目
评估结论:	10,000,205.00元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	王晨煜 (资产评估师) 会员编号: 24000264 王少岩 (资产评估师) 会员编号: 24200016
	
(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。

生成日期: 2023年02月07日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	6
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	10
九、 评估假设.....	15
十、 评估结论.....	15
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.....	17
资产评估报告附件.....	18

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。

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清单由委托人、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。

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。

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。

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。

八、资产评估师对房屋建筑物和土地使用权等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接

触到的部位,我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定,我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础,如果这些评估对象的内在质量有瑕疵,评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报

大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司：

北京中企华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、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租的重型跨厂房及土地租金在 2022 年 12 月 31 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：大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租重型跨厂房及土地。本次北京中企华资产评估有限责任公司接受委托，对大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租重型跨厂房及土地租金进行评估，为大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租的重型跨厂房及土地租金市场价值提供参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象和评估范围是大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租重型跨厂房及土地的租金市场价值。

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：评估基准日，大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租重型跨厂房及土地在 2022 年 12 月 31 日的含税租金市场价值为 1,000.02 万元/年。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司 拟出租重型跨厂房及土地租金价值项目 资产评估报告正文

大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司：

北京中企华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、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租的重型跨厂房及土地租金在 2022 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人和产权持有单位均为大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司，资产评估委托合同没有约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人、产权持有单位简介

1.企业名称：大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司（曾用名：华锐风电科技（江苏）临港有限公司）

经营场所：射阳县射阳港经济开发区磐石路 12 号

法定代表人：王成

注册资本：30,500.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：水路普通货物运输；港口经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

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；机器设备销售；电气机械设备销售；机械设备租赁；电子、机器设备维护（不含特种设备）；金属制品销售；智能机器人销售；人工智能硬件销售；智能基础制造装备销售；轨道交通工程机械及部件销售；风

电场相关装备销售；海上风电相关装备销售；矿山机械销售；金属结构销售；物料搬运装备销售；机械电气设备制造；装卸搬运；运输设备租赁服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；对外承包工程；工程管理服务；国内贸易代理；机械零件、零部件加工；金属材料制造；金属结构制造；通用零部件制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；工业设计服务（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

资产评估委托合同没有约定其他资产评估报告使用人。

(三) 本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租重型跨厂房及土地。本次北京中企华资产评估有限责任公司接受委托，对大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租重型跨厂房及土地租金进行评估，为大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租重型跨厂房及土地的租金市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租重型跨厂房及土地的租金市场价值。

评估范围内主要资产的情况如下：

(一) 房屋建筑物概况

1.大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租的房屋建筑物共 1 项，账面原值为 52,745,241.88 元，账面净值为 22,050,952.25 元。详情如下：

序号	建筑物名称	资产状况	建成年月	结构	建筑面积(m ²)	他项权利状况
1	重型跨厂房	在用	2011年11月	主厂房为钢结构，附楼为钢筋混凝土框架结构	7,804.10	无抵押

根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，房屋建筑物来源合法，产权清楚。

2.房屋建筑物及占用土地使用权属状况

纳入评估范围的厂房为重型跨厂房，位于海堤公路南侧。房屋建筑物及所属土地已办理不动产权证书，证书编号：苏（2020）射阳县不动产权第 0015637 号，证载房屋面积 26,981.51 平方米，其中重型跨厂房面积 7,804.10 平方米；证载宗地面积 333,294.00 平方米，证载权利人为华锐风电科技（江苏）临港有限公司（华锐风电科技（江苏）临港有限公司 2021 年 9 月更名为大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司）。

被评估单位的房屋坐落在纳入评估范围的厂区土地上，该土地办理了产权证。

(二) 土地使用权概况

纳入评估范围的土地使用权共 2 项，是大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司的厂区用地，土地面积合计 101,401.56 平方米。

1.土地基本状况

纳入评估范围的土地使用权共 2 项。具体情况如下表：

序号	宗地名称	权证编号	证载权利人	终止日期	土地用途	面积(m ²)	原始入账价值(元)
1	露天存储场地	苏（2020）射阳县不动产权第 0015637 号	华锐风电科技（江苏）临港有限公司	2060 年 3 月	工业用地	5,000.00	636,682.78
2	重型跨厂房附属土地面积	苏（2020）射阳县不动产权第 0015637 号	华锐风电科技（江苏）临港有限公司	2060 年 3 月	工业用地	96,401.56	12,275,442.80
	合计					101,401.56	12,912,125.57

2.土地利用状况

待估土地使用权通过出让方式合法取得，根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，评估对象来源合法，产权清楚，土地用途为工业工地。截止评估基准日，委估的厂区用地没有设定抵押权。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。

五、评估基准日

评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 委托评估函

(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》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

5. 《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);

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号, 国务院令 第 588 号修订);

7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号);

8. 《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);

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

10. 《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）；

11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令 第691号）；

13. 《中华人民共和国土地管理法》；

14. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

15. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

16. 国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》；

17. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

18. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37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）；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

（四）权属依据

1. 产权证明文件；

2. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1.房屋建筑物所在地建筑工程造价指标;
- 2.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 3.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）;
- 2.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求，参照《房地产估价规程》（以下简称《规程》），房地产租金的主要评估方法有市场法、收益法、成本法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及上述评估基本方法的适用条件，本次评估选用收益法进行评估。

收益法租金公式计算公式如下：

$$F = \left[\frac{P \times r}{1 - 1/(1+r)^n} + A + B \right] \times \frac{(1+C)}{(1-D-E)}$$

式中：

F——含税年租金；

P——资产评估值；

A——维修费；

B——保险费；

C——增值税；

D——管理费费率；

E——税金及附加率(房产为附加和房产税，其他资产为附加)；

r——资本化率；

n——剩余经济寿命年限。

其中：对评估对象分别采用以下方法评估，分述如下：

(一)房屋建(构)筑物

1.重置全价的确定

重置全价一般包括：建安工程造价、建设工程前期及其他费用和资金成本及可抵扣增值税。重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1)建安综合造价

对于待估建筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物决算或其它工程资料的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率及当地的材料价格、人工工资，调整为按现行定额计算的建安造价。然后运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

(2)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用项目	取费基数	含税费率	可抵扣费率	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.58%		财建〔2016〕504号
2	工程监理费	工程造价	1.72%	1.72%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
3	可行性研究费	工程造价	0.86%	0.86%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
4	环境评价费	工程造价	0.27%	0.27%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
5	勘察设计费	工程造价	3.59%	3.59%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
6	招标代理服务费	工程造价	0.40%	0.40%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
	合计		8.42%	6.84%	

(3)资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本利率按评估基准日贷款市场报价1年期利率(LPR)计。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

(4)可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

2.成新率的确定

依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

3.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(二)土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

评估宗地所在区域属盐城市射阳县射阳港经济开发区，所在区域多年来征用开发的土地较多，土地征地拆迁补偿资料齐备，结合本次估价对象的实际情况，可采用成本逼近法进行评估。同时，待估宗地所在盐城市射阳县工业区土地市场比较活跃，周边区域有可供参考的出让土地，近期有与估价对象类似的交易案例，结合本次估价对象的实际情况，采用市场比较法进行评估。

1.市场比较法

市场比较法，是根据市场中替代原理，将估价对象与具有替代性的、且在估价基准日近期市场交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作必要而适当的修正，以估算估价对象价格的一种方法。其公式为：

$$\text{估价对象土地价格} = \text{所选比较案例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

2.成本逼近法

按照取得土地应支付的全部费用确定土地价格，主要包括土地取得费、土地开发费、投资利息、投资利润及土地增值收益，同时对于出让土地按照剩余使用年限进行年期修正和区域因素修正，最终确定委估土地价值。

其计算公式为：

$$\text{估价对象土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数}$$

其中：年期修正系数 $=1 - 1/(1+r)^n$

式中：r为土地还原利率、n宗地剩余使用年限

3.地价确定方法

依前所述，评估人员首先分别采用成本逼近法、市场比较法测算得到待估宗地的地价，其次经分析确定取其加权平均为待估宗地的最终地价。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

- 1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、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了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
5. 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

本资产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，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

根据以上评估工作得出评估结论如下：大连华锐重工（盐城）装备制造有限公司拟出租重型跨厂房及土地在 2022 年 12 月 31 日的含税租金市场价值为 1,000.02 万元/年（月租金 83.34 万元）。评估结论详见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值
	A	B
固定资产	2,205.10	691.20
无形资产	959.82	308.82
资产总计	3,164.92	1,000.02

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(三)本次评估结论含增值税。

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

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二)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；

(三)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；

(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的除外；

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 2 月 8 日。

资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二三年二月八日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估备案公告复印件；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。