

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河南神火煤电股份有限公司拟转让位于  
北京市西城区兴盛街2号院1号楼  
(华荣公寓)的4套房产项目

## 资产评估报告

中全评报字〔2023〕第1013号

(共1册,第1册)

中全资产评估(北京)有限公司

二〇二三年三月二十四日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告 .....	5
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	16
十二、评估报告使用限制说明 .....	17
十三、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、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。

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。

# 河南神火煤电股份有限公司拟转让位于北京市西城区 兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产项目 资产评估报告

中全评报字〔2023〕第1013号

## 摘 要

中全资产评估（北京）有限公司接受河南神火煤电股份有限公司的委托，就河南神火煤电股份有限公司拟转让位于北京西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产之经济行为，对所涉及北京西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为河南神火煤电股份有限公司拥有的位于北京西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产，评估范围是位于北京西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4门1001、1002及5门1001、1002的4套房产，总建筑面积1,011.94平方米。

评估基准日为2023年2月28日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法进行评估，得出如下评估结论：

截至评估基准日，河南神火煤电股份有限公司拥有的位于北京西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产账面价值为1,142.58万元，评估价值为15,970.89元，增值额为14,828.31万元，增值率为1,297.79%。

各套房产评估情况详见下表：

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	北京华荣公寓4门1001	254.76	287.65	157,800.00	4,020.11
2	北京华荣公寓4门1002	247.58	279.54	157,900.00	3,909.29
3	北京华荣公寓5门1001	254.80	287.70	157,800.00	4,020.74
4	北京华荣公寓5门1002	254.80	287.70	157,800.00	4,020.74
合 计		<b>1,011.94</b>	<b>1,142.58</b>		<b>15,970.89</b>

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特别事项以及报告使用限制等，尤其提请关注：

- 1、本次评估结果为含增值税价。
- 2、本评估报告未考虑实现本次评估目的相应经济行为可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑该评估对象因抵押、担保或其他可能引起产权纠纷的情形对评估结论的影响。

本报告评估结果使用有效期一年，即自2023年2月28日至2024年2月27日使用有效。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 河南神火煤电股份有限公司拟转让位于北京市西城区 兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产项目

## 资 产 评 估 报 告

中全评报字〔2023〕第1013号

河南神火煤电股份有限公司：

中全资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的位于北京市西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产在评估基准日2023年2月28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、产权持有单位和其他评估报告使用人

#### （一）委托人、产权持有单位概况

本次资产评估的委托人、产权持有单位同为河南神火煤电股份有限公司。

名称：河南神火煤电股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：河南省永城市光明路17号

注册资本：225098.6609万元人民币

法定代表人：李宏伟

统一社会信用代码：91410000706784652H

营业期限：1998-08-31 至 2054-12-01

经营范围：煤炭生产、洗选、加工（限分支机构），煤炭销售（凭证）；矿用器材销售（国家有特殊规定的除外）；电解铝、铝合金、铝型

材及延伸产品的生产、加工、销售;废铝加工;碳素制品的生产、加工、销售;从事货物和技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(以上范围凡需前置审批或国家有相关规定的,凭许可证或有关批准文件经营)。

## (二) 评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据河南神火煤电股份有限公司出具的《河南神火煤电股份有限公司关于转让房产的请示》,河南神火煤电股份有限公司拟转让位于北京市西城区兴盛街2号院1号楼(华荣公寓)的4套房产。

本次评估目的是反映拟转让的4套房产于评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是河南神火煤电股份有限公司拥有的位于北京市西城区兴盛街2号院1号楼(华荣公寓)的4套房产。

评估范围是位于北京市西城区兴盛街2号院1号楼(华荣公寓)的4门1001、1002及5门1001、1002的4套房产,总建筑面积1,011.94平方米。评估基准日账面原值18,879,572.15元、净值11,425,840.23元。

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。

## (一) 委估资产情况

本次评估范围中的资产全部为住宅，位于北京市西城区兴盛街2号院1号楼，评估基准日房产使用正常。

### 1、区位状况

评估对象位于北京市西城区兴盛街2号，位于北京中心城区西部。

西城区东与东城区相连；北与海淀区、朝阳区毗邻；西与海淀区、丰台区接壤；南与丰台区相连。全区东西宽5.5公里，南北长7.5公里，面积50.70平方公里。西城区处于平原区中的“北京缓倾斜冲积平原区”内，大陆性季风气候。区域内有长安街、金融街等主城街道，均为城市主干道；区域内有地铁1号线、2号线、4号线等，1、4、52、37、606、15、7、728等，地铁复兴门站；距离公交站与地铁站较近，交通便捷度高。

本次评估对象位于北京市西城区兴盛街2号院1号楼(华荣公寓)，其四至为东至太平桥大街，南至中国石油国际事业大厦，西至西兴盛胡同22号院，北至西兴盛胡同；华荣公寓具有“双街”(长安街、金融街)神经中枢的位置，周边学校有北京八中、35中、宏庙小学、实验二小、首师大附小、附中、洁茹幼儿园、中央音乐学院，教育配套设施较好；周边商场有百盛购物中心、西单商圈、中友百货、君太百货、阜成门商圈；文化/艺术馆有中国工艺艺术馆、民族文化宫、西单图书大厦、鲁迅博物馆；周边医院有协和医院、儿童医院、人民医院、复兴医院、二龙路医院；周边银行有中国工商银行总行、中国人民银行总行、建行、招行、广东发展银行；其他设施有中保集团、平安保险、华泰财产保险、康泰人寿保险、太平洋保险；东亚金融控股、纽约银行驻京办事处、中国移动通讯集团公司、中国电信集团公司、中国网通信公司、中国联通公共配套设施齐全。

综上分析，评估对象所在的区域是住宅社区焦点，交通状况良好，配套设施程度及区位状况均为良好。

## 2、权益状况

### (1) 土地权益状况

评估对象均未单独办理土地使用权证，依据房地主体一致的原则，本次评估设定评估对象的土地使用权人为房屋所有权人。评估对象所在项目对应土地的取得方式为出让，使用年限自 2001 年 10 月 18 日至 2071 年 10 月 17 日止。

### (2) 房屋权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》（京房权证西股字第 114172 号、114173 号、114166 号、114171 号），评估对象证载房屋所有权人均为河南神火煤电股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋设计用途为住宅，房产总建筑面积 1,011.94m<sup>2</sup>，房屋具体情况详见下表：

序号	权证编号	房屋座落	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	京房权证西股字第 114172 号	西城区兴盛街 2 号院 1 号楼 华荣公寓 4 门 1001	住宅	254.76
2	京房权证西股字第 114173 号	西城区兴盛街 2 号院 1 号楼 北京华荣公寓 4 门 1002	住宅	247.58
3	京房权证西股字第 114166 号	西城区兴盛街 2 号院 1 号楼 北京华荣公寓 5 门 1001	住宅	254.80
4	京房权证西股字第 114171 号	西城区兴盛街 2 号院 1 号楼 北京华荣公寓 5 门 1002	住宅	254.80

### (3) 他项权利状况

根据委托人提供资料及评估人员现场勘查，评估对象于评估基准日不存在抵押、担保、租赁等他项权利状况。

## 3、实物状况

### (1) 土地实物状况

评估对象所在项目“华荣公寓”位于西城区兴盛街 2 号院 1 号楼。项目宗地地势平坦，形状较规则，四至为东至太平桥大街，南至中国石油国际事业大厦，西至兴盛胡同，北至北京八中。土地开发程度为宗地内外七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气）及

宗地内场地平整。

## （2）房屋建筑物实物状况

本次评估对象分别位于北京市西城区兴盛街 2 号院 1 号楼（华荣公寓）的 4 门 1001、1002 及 5 门 1001、1002，评估对象楼宇均为钢混结构，总层数均为地上 10 层，地下 3 层，建筑年代为 2005 年，产权持有单位于 2005 年通过购买方式取得。评估对象房屋外立面均为方形砖贴面，屋面为瓷砖面，内部装修均为精装修。配套通讯设施为电话接口，有线电视接口，网络宽带接口，市政供水系统，中央空调系统，经评估人员现场勘查，评估对象整体维护状况良好。

## （二）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

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2023 年 2 月 28 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托人在综合考虑经济行为预计实现日期和被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

《河南神火煤电股份有限公司关于转让房产的请示》。

### （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》（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修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过）；

4、《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）；

5、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

6、《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）；

7、《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）；

8、《国有资产评估管理办法》（2020年12月11日国务院令 第732号修订）；

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日国务院令 第709号修订）；

- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
- 11、《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, 2005 年 8 月 25 日);
- 12、《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);
- 13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941 号);
- 14、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64 号);
- 15、其他与资产评估相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则-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-资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- 5、《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35 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、《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号);
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42);
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

#### （四）资产权属依据

《房屋所有权证》(京房权证西股字第 114172 号、114173 号、114166 号、114171 号)。

#### （五）评估取价依据

- 1、委托人提供的资产评估申报表；
- 2、可比交易案例资料；
- 3、其他参考资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》(GBT50291-2015)；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)；
- 3、其他参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，不动产评估可以采用成本法、收益法、市场法三种方法。

委估资产为住宅，成本法无法合理反映其市场价值；委估资产未用于出租，历史上无收益，且考虑到北京住宅类房产的租售比不合理，不适宜采用收益法；委估资产具有丰富的可比交易案例，可采用市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用市场法进行评估。

#### （二）市场法介绍

本次采用市场法中的市场比较法对委估资产进行评估。市场比较法是将委估资产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估资产的市场价值的方法。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行交易日期修正；
- f. 进行区域因素修正；
- g. 进行个别因素修正；
- h. 求得比准价格，调整确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、接受评估委托，与委托人协商确定本次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，并拟定本次资产评估工作计划和资产评估委托合同。

2、评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，指导企业进行委估资产清查和申报、准备评估资料、核实资产与验证资料等工作。

### （二）现场调查阶段

1、听取委托人介绍委估资产的历史及现状，了解资产技术状态等情况。

2、对委托人提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与委托人有关记录数据进行核对，对发现的问题协同委托人做出调整。

3、收集并查验委估资产的产权证明文件。

4、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了清查核实。

5、对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

### （三）评定估算阶段

1、委托人进一步提供、完善评估资料。

2、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

3、根据评估方法，整理和补充收集评估作价资料。

4、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

5、对资产评估初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

6、起草初步资产评估报告。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，经评估机构内部审核后与委托人交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）基本假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指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）一般假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托人提供的资料真实、完整、合法；

5、评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据有关法律法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正、科学的原则，履行了必要的评估程序，采用市场法对河南神火煤电股份有限公司拥有的位于北京市西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产在评估基准日的价值进行了评估，得出如下评估结论：

资产账面价值为1,142.58万元，评估价值为15,970.89万元，增值额

为14,828.31万元，增值率为1,297.79%。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

产权持有单位：河南神火煤电股份有限公司 评估基准日：2023年2月28日 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%
流动资产	-	-	-	
非流动资产	1,142.58	15,970.89	14,828.31	1,297.79
其中：固定资产	1,142.58	15,970.89	14,828.31	1,297.79
<b>资产总计</b>	<b>1,142.58</b>	<b>15,970.89</b>	<b>14,828.31</b>	<b>1,297.79</b>

各套房产评估情况详见下表：

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	北京华荣公寓4门1001	254.76	287.65	157,800.00	4,020.11
2	北京华荣公寓4门1002	247.58	279.54	157,900.00	3,909.29
3	北京华荣公寓5门1001	254.80	287.70	157,800.00	4,020.74
4	北京华荣公寓5门1002	254.80	287.70	157,800.00	4,020.74
	<b>合 计</b>	<b>1,011.94</b>	<b>1,142.58</b>		<b>15,970.89</b>

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

- 1、本次评估结果为含增值税价。
- 2、本评估报告未考虑实现本次评估目的相应经济行为可能发生的税费对评估结论的影响。
- 3、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现行公允市价，没有考虑抵押、担保或其他可能引起产权纠纷的情形，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，同时，本报告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对评估结论的影响。
- 4、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，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权

持有单位提供的有关资料真实、完整、合法为前提。

5、评估过程中，评估师对建筑物的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，评估师没有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。本次评估是在假定委托人和其他相关当事人提供的有关资料是真实、合法、完整的前提下，通过实地勘察和访谈、询问等作出的判断。如果这些评估对象的内部质量存在瑕疵，本评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

6、在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（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。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（四）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（五）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估

报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。  
评估结果使用有效期一年，即自2023年2月28日至2024年2月27日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为2023年3月24日。

(此页无正文)

中全资产评估(北京)有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二三年三月二十四日

## 资产评估报告附件

### 目 录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、委托人暨产权持有单位营业执照（复印件）；
- 3、房屋所有权证（复印件）；
- 4、委托人承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函；
- 6、中全资产评估（北京）有限公司营业执照（复印件）；
- 7、中全资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 8、签字资产评估师职业资格证书（复印件）；
- 9、资产评估委托合同；
- 10、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 11、资产评估明细表。