

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津力生制药股份有限公司拟了解征收涉及的
黄河道 491 号房地产及构筑物市场价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2023]第 020178 号

(共一册，第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2023 年 5 月 18 日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
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	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	10
九、 评估假设	12
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	13
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、 资产评估报告日	15
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	16
资产评估报告附件	17

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、本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。

三、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。

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评估对象可实现价格的保证。

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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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。

天津力生制药股份有限公司拟了解征收涉及的 黄河道 491 号房地产及构筑物市场价值项目 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2023]第 020178 号

天津力生制药股份有限公司：

北京国融兴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，采用市场法，按照必要的评估程序，对天津力生制药股份有限公司拟转让的位于天津南开区黄河道 491 号的房地产及构筑物在评估基准日 2023 年 3 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：根据《关于通过黄河道厂区拟征收准备事项立项的议案通知》（天津力生制药股份有限公司 2023 年第 11 次会议），天津力生制药股份有限公司拟了解征收涉及的黄河道 491 号房地产及构筑物市场价值，本次评估是对该经济行为所涉及的单项资产价值进行评估，为该经济提供价值参考依据。

评估对象：天津力生制药股份有限公司北区房地产及构筑物单项资产价值。

评估范围：评估范围为天津力生制药股份有限公司持有的位于天津南开区黄河道 491 号的房地产及构筑物，其中房产建筑面积合计 11,180.16 m²，土地面积合计 16,629.10 m²，构筑物包括围墙、水池、道路、大门、上下水道等。

评估基准日：2023 年 3 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法。

评估结论：截至评估基准日 2023 年 3 月 31 日，天津力生制药股份有限公司单项资产账面价值为 581.41 万元，含增值税评估价值为 13,279.53 万元，评估增值 12,698.12 万元，增值率为 2,184.02%。具体详见下表：

金额单位：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%
1 固定资产-房屋建（构）筑物	581.41	13,279.53	12,698.12	2,184.02

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和正确理解及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津力生制药股份有限公司拟了解征收涉及的 黄河道 491 号房地产及构筑物市场价值项目 资产评估报告

国融兴华评报字[2023]第 020178 号

天津力生制药股份有限公司：

北京国融兴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，采用市场法，按照必要的评估程序，对天津力生制药股份有限公司拟转让的位于天津南开区黄河道 491 号的房地产及构筑物在评估基准日 2023 年 3 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

本次评估的委托人暨产权持有单位为天津力生制药股份有限公司，资产评估委托合同约定的报告使用人为天津力生制药股份有限公司及其上级管理单位、经济行为相关方和国有资产监管部门。

（一）委托人暨产权持有单位概况

名称：天津力生制药股份有限公司

统一社会信用代码：91120000103069502J

住所：天津市西青区经济开发区赛达北一道 16 号

法定代表人：张平

注册资本：壹亿捌仟贰佰肆拾伍万肆仟玖佰玖拾贰元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、滴丸剂、原料药及塑料瓶、化工原料（危险品、易燃易爆、易制毒产品除外）生产（以上限分支机构经营）；普通货运；自有设备，自有房屋的租赁业务；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的

商品及技术除外)；收购农产品(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理)；保健食品生产、保健食品销售、食用农产品零售、食用农产品批发、食品生产、化妆品生产、化妆品批发、化妆品零售、日用品销售、卫生用品和一次性使用医疗用品生产、卫生用品和一次性使用医疗用品销售、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广、药品进出口、技术进出口、药品委托生产、医用包装材料制造、包装材料及制品销售、信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)、企业管理咨询、市场营销策划、市场调查(不含涉外调查)、互联网销售(除销售需要许可的商品)、健康咨询服务(不含诊疗服务)、会议及展览服务、劳务服务(不含劳务派遣)、广告制作、广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)、广告设计、代理；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)、实验分析仪器制造、实验分析仪器销售、计算机软硬件及辅助设备批发、计算机软硬件及辅助设备零售、仪器仪表制造、仪器仪表修理。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理)

(二) 委托人与产权持有单位关系

委托人即为产权持有单位。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、经济行为涉及的相关方和国家法律、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

根据《关于通过黄河道厂区拟征收准备事项立项的议案通知》(天津力生制药股份有限公司 2023 年第 11 次会议)，天津力生制药股份有限公司拟了解征收涉及的黄河道 491 号房地产及构筑物市场价值，本次评估是对该经济行为所涉及的单项资产价值进行评估，为该经济提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象：天津力生制药股份有限公司北区房地产及构筑物单项资产价值。

(二) 评估范围

评估范围为天津力生制药股份有限公司持有的位于天津南开区黄河道 491 号的房地产及构筑物，其中房产建筑面积合计 11,180.16 m²，土地面积合计 16,629.10 m²，构筑物包括围墙、水池、道路、大门、上下水道等。

房产所对应的土地使用权方式为出让，土地用途工业，土地使用年限至 2050 年 12 月 13 日止。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（三）主要资产的分布情况及特点

评估范围内的房产和构筑物建于 1964-2004 年，其中房产已取得《中华人民共和国国有土地使用证》（南单国用（2001 更）2 字第 108 号）、《中华人民共和国房屋所有权证》（房权证南开字第 040074853 号），证载权利人为天津力生制药股份有限公司，结构为混合，房屋共 20 项，房屋总层数 1 层、1-2 层、1-3 层，建筑面积合计为 11,180.16 平方米（证载建筑面积 11,572.16 平方米，截至评估基准日已拆除 392.00 平方米房屋），设计用途为工业，房屋层高约 4 米。外檐刷涂料，铝合金门窗部分塑钢门窗；室内水磨石地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料部分石膏板顶，院子水泥地面部分地砖；金属栏杆围墙、铝合金电动伸缩大门。所在区域交通便利：公交站有黄河道咸阳路站、咸阳路地铁站站、天泰小区站等，有 31 路、645 路、686 路、673 路、836 路、867 路等公交线路，附近公共服务配套包括商超、学校、银行、医院等，截至评估基准日房地产均已闲置。

四、价值类型

根据评估目的，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

本报告评估基准日是 2023 年 3 月 31 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、《关于通过黄河道厂区拟征收准备事项立项的议案通知》（天津力生制药股份有限公司 2023 年第 11 次会议）。

(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）；
- 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）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号并经国务院令 709 号修订）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号，2020 年修订）；
- 8、《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36 号）；
- 9、《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 12 号）；
- 10、《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）；
- 11、《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）；
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 13、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令 32 号）；
- 14、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 97 号，2019）；
- 15、《企业会计准则——基本准则》（财政部令 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令 76 号）；
- 16、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
- 17、《天津市市属企业国有资产评估项目备案工作指引》（津国资产权[2016]18 号）；

18、《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》（津国资[2018]5 号）。

(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—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 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、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 13、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30 号）；
- 14、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
- 15、《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）。

(四) 权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、房地产市场调查网站，主要包括：链家、贝壳、房天下、安居客等；
- 2、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、产权持有单位提供的资产清单、评估申报表。

七、评估方法

(一) 房屋建筑物

依据资产评估准则的规定，单项资产评估可以采用市场法、收益法和成本法三种方法。市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估思路；收益法是通过被评估资产预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路；成本法是通过资产的重置成本扣减各种贬值来反映评估对象价值的评估思路。

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，以及三种基本方法的适用条件，本次选用市场法进行评估。选择理由如下：

近两年房地产受相关政策调整影响较大，而收益预测是建立在各种假设前提条件之上，相关收益预测参数的选取存在较大的不确定性，且收益法为通过对收益的折现手段间接的求取委估资产的市场价值，更符合以获取租金为盈利模式的长期持有的物业评估，故本次评估未选用收益法进行评估。

成本法的理论基础为成本价值论，采用成本法评估不能充分体现其市场价值，故本次评估未选用成本法进行评估。

本次根据估价对象的特点及该类物业的现行市场的实际情况，估价对象所在区域可以搜集到可供对比的市场交易案例，因此选用市场法进行估价。

市场法又称市场比较法，是在搜集一定数量的可比交易案例的前提下，选择与评估对象用途一致、地段相近的可比案例的，与评估对象进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后，求得修正后的比准价格，再通过一定的方法计算得到评估单价，乘以建筑面积即求得评估价值。计算公式如下：

评估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数。

1、确定可比交易实例

评估人员通过市场调查并查询当地有关房地产租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置等相近的可比实例。

2、交易日期修正系数的确定

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数。

3、交易情况修正系数的确定

本次评估在市场调查和房产交易资料的收集、分析整理的同时，剔除了特殊交易情况对委估资产的影响，即市场价格尽可能选取正常交易价格，本次市场法评估

中已剔除了特殊交易情况，交易情况修正系数为 1。

4、房地产状况调整系数的确定

房地产状况调整系数主要从区域因素和个别因素两个方面考虑。以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较打分确定调整系数。

5、确定比较因素修正系数

比较系数=100÷可比实例修正系数。

6、确定比准价格和评估价值

评估对象价格=可比实例×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区位因素调整系数×实物状况因素调整系数×权益状况因素调整系数。

比准价格=N 个评估对象价格之和/N。

待估房地产评估价值=比准价格（单价）×建筑面积。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员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，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的资产状况等进行了必要的尽职调查。

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“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，对相关房地产进行了现场勘查。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场勘查结果，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权证资料进行查验，对入账资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关情况说明文件。

(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

评估人员针对评估范围内资产的具体情况，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。项目负责人对房地产评估初步结论进行汇总，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资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

3、持续使用假设，即基于被评估资产正处于使用状态(包括正在使用和备用)并根据有关数据推断这些资产还将继续使用下去。

(二) 一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

3、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

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，签名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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对天津力生制药股份有限公司的单项资产市场价值进行了评估。评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 3 月 31 日，天津力生制药股份有限公司单项资产账面价值为 581.41 万元，含增值税评估价值为 13,279.53 万元，评估增值 12,698.12 万元，增值率为 2,184.02%。具体详见下表：

金额单位：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%
1 固定资产-房屋建（构）筑物	581.41	13,279.53	12,698.12	2,184.02

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）本评估报告是在委托人及产权持有单位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、完整性以及保证经营的合法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。

（二）关于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特别说明：

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（三）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关

当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、本次评估的资产评估价值为含增值税价值，除增值税外，未考虑交易时产生的其他相关税费。

4、本次评估中，评估人员未对房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定产权持有单位提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过勘察做出判断。

5、本次评估范围内的房产建筑面积合计为 11,180.16 平方米（证载建筑面积 11,572.16 平方米，截至评估基准日已拆除 392.00 平方米房屋），证载建筑面积为分层列示，本次已按照各项房屋建筑物分项列示，各项建筑物面积应以评估明细表为准。

6、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)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

本资产评估报告日期为 2023 年 5 月 18 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师： 李董杰

资产评估师： 赵春贤

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2023 年 5 月 18 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、委托人暨产权持有单位营业执照；
- 附件三、资产评估委托合同；
- 附件四、主要权属证明文件；
- 附件五、委托人暨产权持有单位承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、评估机构备案文件；
- 附件八、评估机构法人营业执照副本；
- 附件九、签名资产评估师资格证明文件；
- 附件十、资产评估明细表。