

本报告依据中国资产评估准则编制

大连综德照明科技有限公司
拟处置资产涉及的相关资产市场价值
资产评估报告

众华评报字[2026]第 085 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇二六年九月二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2424020043202600081
合同编号:	委评20260807
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	众华评报字[2026]第085号
报告名称:	大连综德照明科技有限公司拟处置资产涉及的相关资产市场价值资产评估报告
评估结论:	39,788,800.00元
评估报告日:	2026年09月02日
评估机构名称:	辽宁众华资产评估有限公司
签名人员:	赵新华 (资产评估师) 正式会员 编号: 24230016 解文政 (资产评估师) 正式会员 编号: 21040053
赵新华、解文政已实名认证	
	
(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: 2026年09月02日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、绪言	5
二、委托人、被评估单位及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
三、评估目的	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、价值类型	7
六、评估基准日	8
七、评估依据	8
八、评估方法	9
九、评估程序实施过程 and 情况	11
十、评估假设	15
十一、评估结论	16
十二、特别事项说明	16
十三、资产评估报告使用限制说明	17
十四、资产评估报告日	18
资产评估报告附件.....	20
资产评估明细表.....	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专业人员不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

五、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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、执业过程中，资产评估专业人员通过核查财务记录、权属证明文件及资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产清单等申报资料由委托人及被评估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；委托人及被评估单位应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

资产评估报告摘要

辽宁众华资产评估有限公司接受大连综德照明科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对大连综德照明科技有限公司拟处置资产涉及的相关资产进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估目的是对大连综德照明科技有限公司拟处置资产行为涉及的相关资产在 2026 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为大连综德照明科技有限公司实施上述行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为大连综德照明科技有限公司拟处置资产涉及的相关资产市场价值。

评估范围为大连综德照明科技有限公司拟处置位于大连经济技术开发区中心工业区的在建工程及土地使用权，账面价值 3,660.15 万元。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2026 年 7 月 31 日。

五、评估方法

在建工程采用成本法评估，土地使用权采用基准地价系数修正法评估。

六、评估结论及其使用有效期

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产在评估基准日市场价值为人民币叁仟玖佰柒拾捌万捌仟捌佰元（小写为：¥3,978.88 万元）。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

七、可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

本次评估中，资产评估专业人员未对在建工程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，对委估资产的勘察仅限于观察，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。

评估报告使用人应当关注评估报告中载明的评估假设条件、特别事项说明、使用限制说明内容及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

**大连综德照明科技有限公司
拟处置资产涉及的相关资产市场价值
资产评估报告正文**

众华评报字[2026]第 085 号

一、绪言

大连综德照明科技有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置资产行为涉及的相关资产在 2026 年 7 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：

二、委托人、被评估单位及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、被评估单位均为大连综德照明科技有限公司。

(一) 被评估单位概况

1. 企业名称：大连综德照明科技有限公司
2. 公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
3. 住所：辽宁省大连市经济技术开发区永德街 1 号-1603
4. 法定代表人：葛小东
5. 注册资本：人民币贰亿零捌拾捌万元整
6. 成立日期：2016 年 01 月 29 日
7. 经营范围：LED 产品、灯具、电子产品、节能环保产品的研发、生产、销售、安装及技术咨询、技术服务；LED 显示屏租赁。
8. 统一社会信用代码：91210213MA0QD6KK9N

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为大连综德照明科技有限公司上级单位和部门，国家法律、法规有规定的从规定。

三、评估目的

根据 2025 年 4 月 28 日《总裁办公会之投融资决策委员会会议纪要》，大连综德照明科技有限公司拟处置土地使用权和在建工程。

本次评估目的是对大连综德照明科技有限公司拟处置资产行为涉及的相关资产在 2026 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为大连综德照明科技有限公司实施上述行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为大连综德照明科技有限公司拟处置资产涉及的相关资产市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为大连综德照明科技有限公司位于大连经济技术开发区中心工业区的在建工程及土地使用权，账面价值 3,660.15 万元。

评估对象和评估范围已由委托人及被评估单位进行确认，经济行为文件涉及的评估对象和评估范围与本次评估对象和评估范围一致。

(三) 委估资产基本情况

1. 在建工程

本次委估在建工程共两项，为厂区生产车间及办公楼等，坐落于大连经济技术开发区中心工业区。账面原值 77,849,616.63 元，计提减值准备 57,284,731.39 元，账面价值 20,564,885.24 元。开工年份为 2014 年，停工年份为 2016 年，为钢结构及混凝土结构。形象进度分别为 86%和 77%，建筑面积合计 33,993.15 平方米。

截至评估基准日在建工程处于停建状态，无维护保养。

2. 土地使用权

本次委估土地使用权两宗，土地使用权面积 59,586.00 平方米，原始入账价值 32,535,080.00 元，计提减值准备 9,437,622.82 元，账面价值 16,036,623.63 元。

(1) 土地登记状况

依据委托人提供的《不动产权证书》，评估对象的土地登记状况如下：

序号	项目	序号 1 土地	序号 2 土地
1	土地登记证书编号	辽（2018）金普新区不动产权第 01900176 号	辽（2018）金普新区不动产权第 01900177 号
2	证载权利人	大连综德照明科技有限公司	大连综德照明科技有限公司
3	坐落	大连经济技术开发区中心工业区	大连经济技术开发区中心工业区
4	不动产单元号	210213010107GB00004W00000000	210213010107GB00005W00000000
5	地类(用途)	工业用地	工业用地
6	原始入账价值	18,757,320.00 元	13,777,760.00 元
7	账面价值	9,307,980.52 元	6,728,643.11 元
8	使用权类型	出让	出让
9	取得日期	2012 年 12 月 05 日	2012 年 12 月 05 日
10	终止日期	2062 年 12 月 04 日	2062 年 12 月 04 日
11	准用年限	50 年	50 年
12	使用权证载面积	34585 m ²	25001 m ²
13	宗地四至	东至宗地 1，西至天通街，南至宗地 3，北至铁山东路	东至宗地 1，西至天通街，南至无名小路，北至宗地 2
14	土地级别	工业用地三级	工业用地三级
15	开发程度	五通一平	五通一平

(2)土地权利状况

①土地他项权利状况：在评估基准日，评估对象不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

②相邻关系权利：评估对象不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

(3)土地利用现状

评估对象#1 地上建筑物为在建工程(24#2 车间)，建筑面积 19,120.59 平方米；评估对象#2 地上为在建工程(25#1 车间)，建筑面积 14,872.56 平方米；截至评估基准日在建工程处于停建状态。

五、价值类型

根据评估目的，本次评估选择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。

六、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日为 2026 年 7 月 31 日。

(二) 评估基准日是大连综德照明科技有限公司根据本次经济行为及评估目的确定的。

(三) 计价标准为基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

2025 年 4 月 28 日《总裁办公会之投融资决策委员会会议纪要》。

(二) 法律、法规依据

1. 《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)；

2. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)；

3. 《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)；

4. 《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通过修正)；

5. 《上市公司信息披露管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 182 号)；

6. 《监管规则适用指引-评估类第 1 号》(中国证券监督管理委员会, 2021 年 1 月 22 日)；

7. 其他有关的法律、法规。

(三) 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-资产评估方法》(中评协〔2019〕35 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-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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. 《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. 《资产评估准则术语》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据

1. 不动产权证书复印件;

2. 其它相关证明资料。

(五) 取价依据

1. 2024 年辽宁省《辽宁省建设工程计价依据》;

2. 2024 年辽宁省《房屋建筑与装饰工程定额》;

4. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);

5. 《大连金普新区管理委员会办公室关于公布金普新区国有建设用地基准地价的通知》(大金普管办发〔2025〕5号);

6. Wind 资讯;

7. 中国土地市场网;

8. 评估人员现场调查记录、市场调查及收集的其他相关估价信息资料以及各种数据。

八、评估方法

(一) 评估方法的介绍

资产评估通常采用三种评估方法,即:市场法、收益法和成本法。市场法也称市场比较法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的

各种评估方法。成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法的适用性分析

1. 市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。本次评估的在建工程类似的资产交易不多，没有活跃的交易信息，且信息的公开程度低，可比交易案例较少，因此在建工程不适宜采用市场法评估。由于待估宗地所在区域已成交的与待估宗地相类似的市场交易案例较少，因此土地使用权不适宜采用市场比较法进行评估。

2. 收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调资产的未来整体预期盈利能力。本次评估涉及的土地使用权及在建工程已停工多年，项目停滞，无法形成持续、稳定的未来收益，不具备采用收益法进行评估的条件，故不适宜采用收益法评估。

3. 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。本次评估委托人提供了资产状况等相关资料，有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着联系和替代，因此本次评估在建工程适宜选用成本法。由于待估宗地所在区域新近征地案例较少，难以获得最新的征地补偿标准和相关税费，不适宜采用成本逼近法进行评估。待估宗地位于基准地价覆盖区域，现有基准地价及修正体系完备，可通过各项因素修正求取宗地市场价格，故土地使用权适宜采用基准地价系数修正法评估。

(三) 具体评估方法如下

1. 在建工程介绍

评估值=重置成本×工程形象进度×[1-(贬值率)]

(1) 重置成本的确定

重置成本(不含税)=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

本次在建工程的评估，是根据类似建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置成本。

②前期及其它费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，是依据委估资产所在地建设工程其他费用标准，结合资产本身特点进行计算。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日相应期限的全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率 LPR 计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

计算公式：资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×贷款市场报价利率 LPR×建设工期×50%

(2)工程形象进度的确定

本次在建工程长期停工，工程形象进度以企业申报资料和数据为基础，企业相关管理人员和评估人员通过现场勘查逐项核实主体结构、配套工程的已施工完成内容及未施工部分，据此确定项目实际工程形象进度。

(3)贬值率的确定

本次在建工程已停工多年，综合考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值三项贬值因素，合理测算资产综合贬值率。

(4)评估值的计算

评估价值=重置成本×工程形象进度×[1-(贬值率)]

2. 土地使用权评估方法介绍

土地使用权评估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。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估人员现场调查了解评

估对象的具体特点和收集资料情况及评估目的等，选择适当的评估方法。

市场比较法：由于待估宗地所在区域已成交的与待估宗地相类似的市场交易案例较少，不适宜采用市场比较法进行评估。

成本逼近法：由于待估宗地所在区域新近征地案例较少，难以获得最新的征地补偿标准和相关税费，不适宜采用成本逼近法进行评估。

基准地价系数修正法：大连金普新区基准地价的基准日距评估基准日年期较短，适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

剩余法(假设开发法)：由于待估宗地采用现状评估，区域内同类土地出售情况少，且无法获得政府对该宗地的规划指标，不适宜采用剩余法(假设开发法)进行评估。

收益还原法：待估宗地为工业用地，收益状况不明显，因此不宜采用收益还原法进行评估。

综上所述，经过评估人员的实地勘察和认真分析，本次评估土地使用权采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

计算公式：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P-待估宗地价格；

P_{1b} -某用途、某级别(均质区域)的基准地价；

$\sum K_i$ -宗地地价修正系数；

K_j -评估基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D-土地开发程度修正值。

委估宗地上在建工程停建多年，依据《民法典》不动产转让房地一体原则，工业用地转让必须与地上建筑物、构筑物一并处置，不可单独剥离土地使用权交易；比照单纯净地状态转让，存在流动性折价。

基于上述情况，本次评估在基准地价系数修正法估算土地价值的基础上考虑合理的折扣后确定土地评估价值。

九、评估程序实施过程 and 情况

主要评估程序实施过程 and 情况如下：

(一) 接受委托

2026 年 8 月 20 日，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、义务等达成协议，订立业务委托合同。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案，编制资产评估计划。
2. 组建评估团队，组织内部培训。
3. 实施前期指导

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估信息的填报工作，保证申报材料的质量，我公司指派专人对被评估单位填报和申报工作中碰到的问题进行解答和指导。

(三) 现场调查

评估人员于 2026 年 8 月 28 日对评估对象进行了必要的勘察和核查，对资产现状及相关参数等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核查

(1) 初步审查完善评估申报表和其他申报材料

评估人员通过现场掌握的信息和了解的情况初步审查被评估单位填报的评估申报表内容和查阅其他申报资料，对于发现存在不完整、遗漏及错误的情形的，要求并指导企业进行完善。

(2) 现场实地勘查

依据被评估单位提供的评估申报表及其他申报材料，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产实施勘察和核查。根据勘察和核查结果与被评估单位沟通，要求并指导企业进一步完善评估申报表及其他申报材料。

(3) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估对象涉及的产权证明文件资料进行查验，对发现权属不明晰、权属资料不完善情况的，提请企业核实并明确意见。

2. 尽职调查

评估人员所进行的尽职调查工作内容主要如下：

(1) 调查了解资产取得情况。

(2) 调查了解资产利用状况。

(3) 调查了解资产发挥效用状况。

(4) 调查了解资产是否存在抵押、质押、诉讼的情况。

(5) 调查了解资产是否存在他项权利情况。

(6) 调查了解经济行为及其与资产关系。

(7) 调查了解其他相关信息。现场资产清查的范围为大连综德照明科技有限公司纳入本次评估范围内的资产。

(四) 收集整理评估资料

评估人员根据工作计划及资产评估业务具体情况收集评估业务所需资料。资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及被评估单位等相关当事方获取的资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门等渠道获取的其他资料。在此基础上，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五) 评定估算

在收集整理的评估资料支持下，评估人员根据所确定采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算、汇总和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论，进而编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核

评估机构按照法律、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，形成正式资产评估报告。在形成正式资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独

立判断的前提下，可以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。

(七) 出具评估报告

完成内部审核工作后，由资产评估机构出具资产评估报告并提交委托人。

十、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设，即假设纳入评估对象已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据资产的交易条件等模拟市场进行估值。

2. 公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及的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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 假设委托人及被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实准确、客观完整、合法有效，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分。

4. 假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响。

(二) 特殊假设

1. 委托人和相关当事方提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。资产实际状况和内容与经济行为所表述状况和内容是一致的。

2. 在资产评估专业人员所能调查了解并披露情况之外，纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项。

3. 被评估单位已及时披露和告之评估基准日至评估报告完成日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

资产评估报告披露的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，评估机构及资产评估专业人

员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。

十一、评估结论

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产在评估基准日市场价值为人民币叁仟玖佰柒拾捌万捌仟捌佰元(小写为：¥3,978.88万元)。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

十二、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师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一)评估结论只有在评估假设条件和评估限制条件成立前提下有效，资产评估报告使用者应关注以上条件对评估结论的影响。

(二)由大连综德照明科技有限公司提供的与评估相关的行为文件、相关资料等，是编制本报告的基础，委托人及被评估单位应对所提供文件及资料的合法性、客观性和真实性承担责任；资产评估专业人员对以上资料进行了认真的核对和关注。同时资产评估专业人员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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估专业人员执业范围。

(三)引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告未引用其他机构出具的报告。

(四)抵押担保、未决事项、法律纠纷及或有资产负债等不确定因素事项与评估对象的关系

本次评估中，评估人员未发现上述事项。

(五)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估人员未发现重大期后事项。

(六)其他需要说明的事项

1. 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托人及被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师进行了必要的、独立的复核工作；

2. 对委托人及被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在进行业务委托时未作特殊说明而评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

3. 本次纳入评估范围的资产评估值为不含增值税价；

4. 本次评估中，资产评估专业人员未对在建工程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，对委估资产的勘察仅限于观察，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。

提请评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论可能带来的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围

1. 本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

2. 本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。

3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。在评估报告有效期内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

4. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外,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)本报告需经国有资产监督管理部门备案,在取得备案批准文件后方可正式使用。

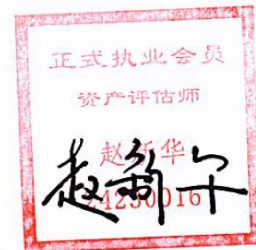
(六)本评估报告经评估机构盖章、资产评估专业人员签名后方可使用。

十四、资产评估报告日

本评估报告日为:2026年9月2日。

[此页为签署页，无正文]

资产评估师：



资产评估师：



辽宁众华资产评估有限公司



公司地址：大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 层

传真：0411-82739002

电话：0411-82739271

资产评估报告附件

- 附件一、相关经济行为文件复印件；
- 附件二、不动产权证书复印件；
- 附件三、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、委托人、被评估单位承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、资产现场勘察照片；
- 附件七、评估机构证券业资质；
- 附件八、资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件九、评估机构备案文件；
- 附件十、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。

20
176



中华人民共和国
不动产权证书

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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 21200490642

辽 (2018) 金普新区 不动产权第 01900176 号

权利人	大连综德照明科技有限公司
共有情况	
坐落	大连经济技术开发区中心工业区
不动产单元号	210213010107GB000004W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	土地面积: 34585平方米
使用期限	土地使用权: 2012年12月05日起2062年12月04日止
权利其他状况	

附 记

原证号：金国用2016第0083号

2022.7.4 抵押登记，权利人广东顺德农村商业银行
股份有限公司与南海顺泰小额贷款有限公司，2024.12.31
15M150 (2022)0900088号

2023.8.14 抵押登记，权利人广东顺德农村商业银行股
份有限公司与南海顺泰小额贷款有限公司，2024.12.31
20230901072

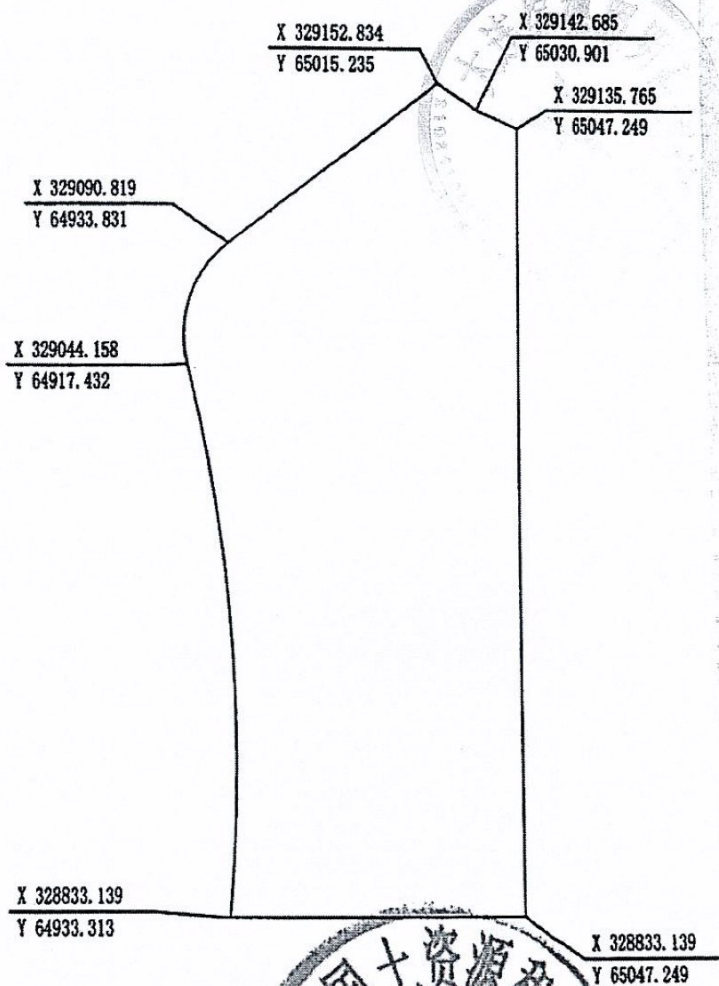
附图页

宗地图

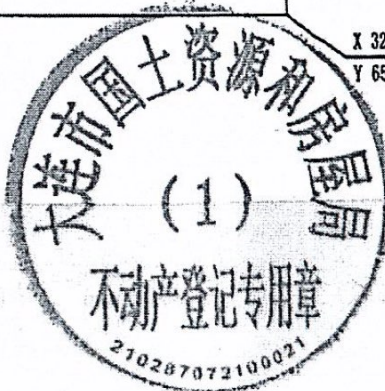
单位: 米

宗地代码: 210213010107GB00001

所在图幅编号: 29.00-84.75



2017年6月8日解析法测绘界址点



比例尺: 1:2000

20
177



中华人民共和国

不动产权证书

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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 21200490643

辽 (2018) 金普新区 不动产权第 01900177 号

权利人	大连综德照明科技有限公司
共有情况	
坐落	大连经济技术开发区中心工业区
不动产单元号	210213010107GB000005W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	土地面积：25001平方米
使用期限	土地使用权：2012年12月05日起2062年12月04日止
权利其他状况	

附 记

原证号：金国用2016第0081号

2022.7.4 抵押登记，权利人广东顺德农村商业银行股份有限公司顺德分行，不动产坐落址：佛山市顺德区（2022）0900099号。

专用章

2024.12.31

2023.8.14 抵押登记，权利人广东顺德农村商业银行股份有限公司顺德分行，不动产坐落址：佛山市顺德区（2023）0901070号。

抵押专用章

2024.12.31

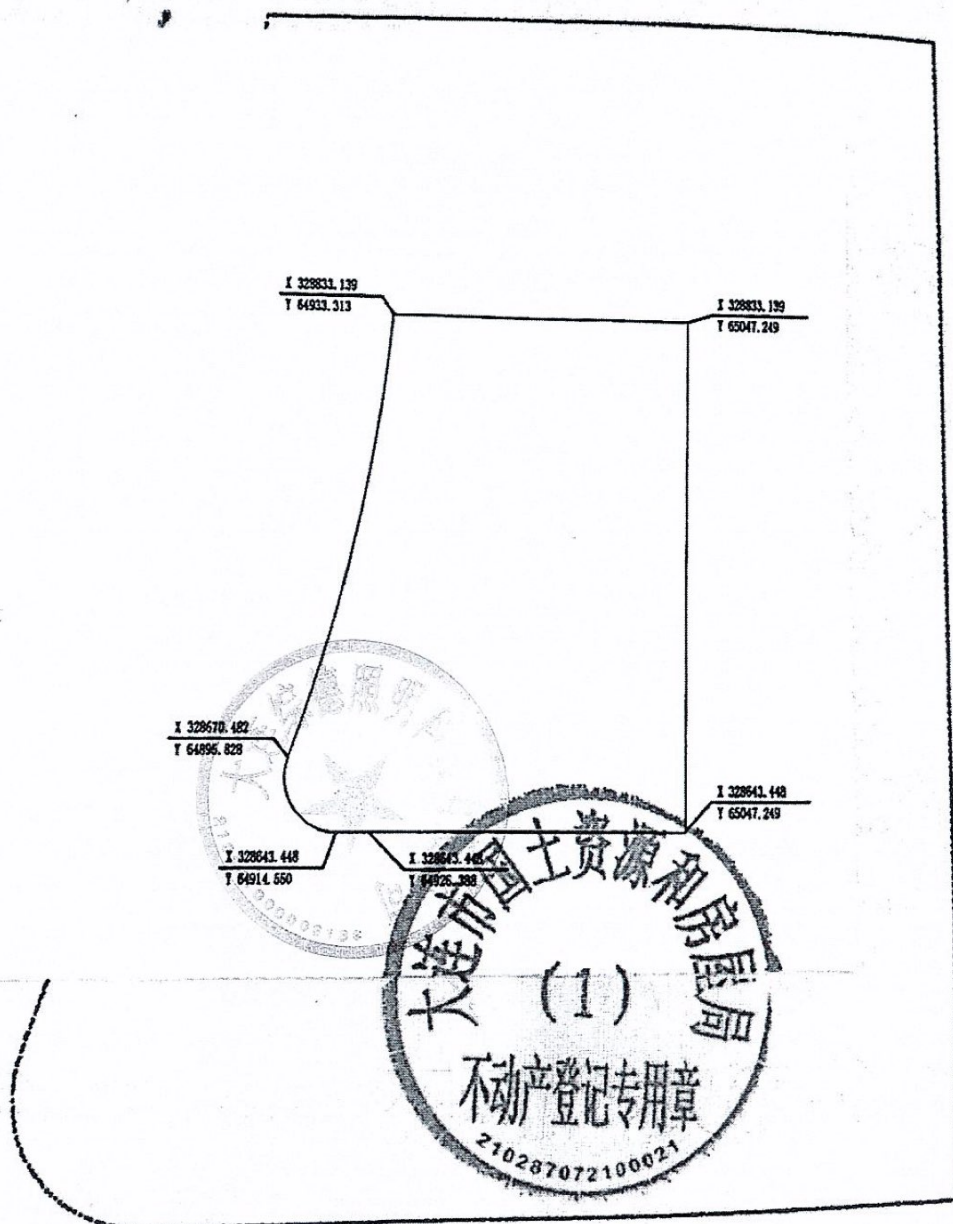
附图页

宗地图

单位: 米

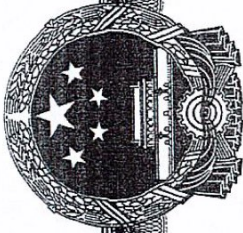
宗地代码: 210213010107GR00005

所在图幅编号: 28.80-84.75



2017年6月2日解析法测设界址点

比例尺: 1:1000



营业执照

统一社会信用代码

91210213MA00QD6KK9N

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。



(副本)

1-1

名称 大连综德照明科技有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 葛小东

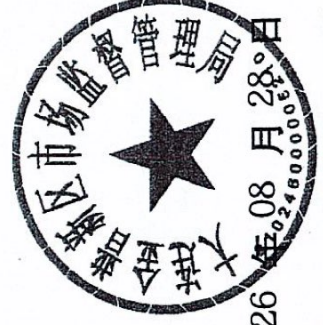
经营范围 LED产品、灯具、电子产品、节能环保产品的研发、生产、销售、安装及技术咨询、技术服务；LED显示屏租赁。

注册资本 贰亿零捌拾捌万圆整

成立日期 2016年01月29日

住所 辽宁省大连市经济技术开发区永德街1号-1603

登记机关



资产评估委托人及被评估单位承诺函

辽宁众华资产评估有限公司：

因大连综德照明科技有限公司拟处置资产事宜，特委托你公司对该经济行为涉及的在建工程及土地使用权在评估基准日2026年7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，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合有关规定并已获批准；
- 2.我单位所提供的资料真实、准确、完整，有关影响评估工作的重大事项披露充分；
- 3.纳入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.所申报的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致；
- 5.不干预评估工作。

委托人及被评估单位签章：



委托人及被评估单位法人签字：



2026年9月2日

资产评估师承诺函

大连综德照明科技有限公司：

受你公司的委托，我们对你公司拟处置资产涉及的相关资产在2026年7月31日的市场价值进行评估。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核查。
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

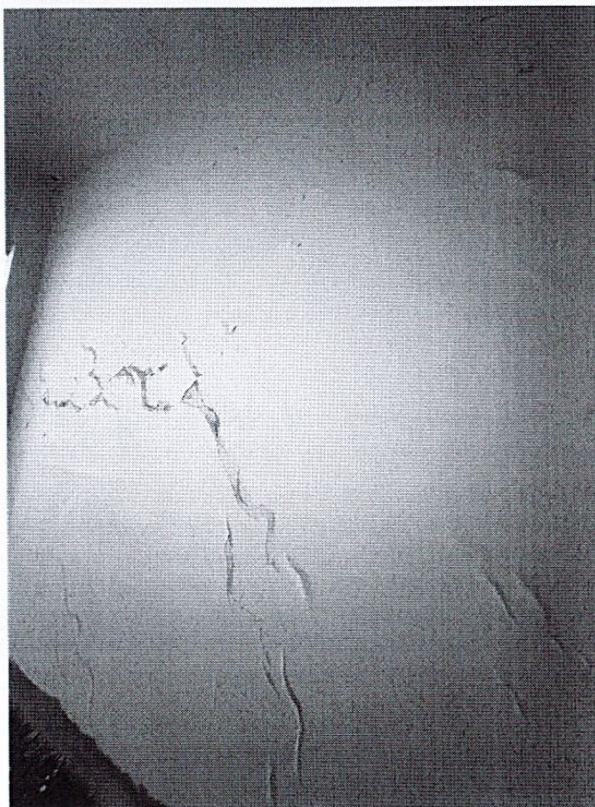


资产评估师：



2026年 9 月 2 日

资产现场勘察照片





当前位置: 首页>办事服务>备案结果公示

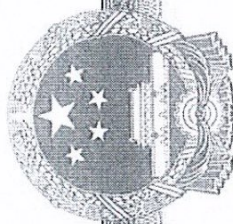
从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2026年8月21日)

日期: 2026-08-21 来源: 证监会

[字体: 大 中 小] [打印] [分享]

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2026年8月21日)

从事证券服务业务资产评估机构名录		
序号	资产评估机构名称	联系电话
1	安徽华安资产评估事务所有限公司	0551-65661101
2	安徽中联合国信资产评估有限责任公司	0551-69113127
3	安永资产评估(上海)有限公司	021-22283698
4	北方亚事资产评估有限责任公司	010-83549216
5	北京晟明资产评估有限公司	010-83495159
6	北京大地资产评估事务所有限公司	010-63450741
7	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	010-85198231
8	北京东审资产评估有限责任公司	010-51265999
9	北京富川房地产土地资产评估有限公司	010-67086886
10	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	010-85411188
79	辽宁众华资产评估有限公司	0411-82739271
80	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	025-69026069
81	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	0755-83249959
82	青岛德铭资产评估有限公司	0532-85799527
83	青岛天和资产评估有限责任公司	0532-85700167
84	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	0592-5897701
85	山东正源和信资产评估有限公司	0531-81666209



营业执照

统一社会信用代码

912102027234868923

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。



(副本)

(副本号: 1-1)

名称 辽宁众华资产评估有限公司

注册资本 人民币贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2000年11月02日

法定代表人 金先志

营业期限 自2000年11月02日至长期

经营范围

企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估
或单项资产评估;经济信息咨询(不得从事教育培训及办学);企业管理
咨询;从事证券、期货相关评估业务*** (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)。

住所 辽宁省大连市中山区鲁迅路35号14层A号



登记机关

2019年09月27日

大连市财政局文件

大财资〔2019〕1043号

大连市财政局关于辽宁众华资产评估 有限公司变更备案公告

辽宁众华资产评估有限公司报送的《资产评估机构变更事项备案表》等有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

辽宁众华资产评估有限公司法定代表人由李宜变更为金先志。

此次变更备案的相关信息已录入备案信息管理系统，有关人员可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告

(此件公开发布)



抄送：大连资产评估协会

大连市财政局办公室

2019年10月21日印发





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：24230016

会员姓名：赵新华

证件号码：210323*****8

所在机构：辽宁众华资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

赵新华



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 21040053

会员姓名: 解文政

证件号码: 210702*****8

所在机构: 辽宁众华资产评估有限公司

年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

此件仅供业务报告使用，复印无效

本人印鉴:



签名:

解文政



(有效期至 2027-04-30 日止)

返回索引页

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年7月31日

表1
金额单位：人民币万元

被评估单位：大连综德照明科技有限公司

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	3,660.15	3,978.88	318.73	8.71
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	2,056.49	1,700.31	-356.18	-17.32
10	油气资产	-	-	-	
11	无形资产	1,603.66	2,278.57	674.91	42.09
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	-	-	-	
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	资产总计	3,660.15	3,978.88	318.73	8.71

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司

