

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河北汉光重工有限责任公司拟处置
汉光耗材产业园资产

资 产 评 估 报 告

(北京)华源龙泰[2022](评)字第 0069 号
(共 1 册, 第 1 册)

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月二十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111120004202200035
合同编号：	华源22136
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	(北京)华源龙泰[2022](评)字第0069号
报告名称：	河北汉光重工有限责任公司拟处置 汉光耗材产业园资产项目资产评估报告
评估结论：	199,988,785.00元
评估机构名称：	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
签名人员：	乔利 (资产评估师) 会员编号：13030071 任伟炜 (资产评估师) 会员编号：11190201
 (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：2022年05月02日

目 录

声 明 1

摘 要 2

资产评估报告正文 3

一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人概况 3

二、 评估目的 4

三、 评估对象和评估范围 4

四、 价值类型及其定义 6

五、 评估基准日 6

六、 评估依据 6

七、 评估方法 9

八、 评估程序实施过程和情况 12

九、 评估假设 12

十、 评估结论 错误!未定义书签。

十一、 特别事项说明 错误!未定义书签。

十二、 评估报告使用限制说明 15

十三、 资产评估报告日 15

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、资产评估机构及资产评估师、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。

三、资产评估的工作范围是根据委托人和其他相关当事人确定的评估目的、评估对象及评估范围，对评估对象的价值发表专业意见。对评估对象的法律权属确认或发表意见或提供保证不属于资产评估的工作范围。

四、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的重要资产进行了现场调查；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，通过核对原件、公开的信息渠道查询等方式对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的情况进行了如实披露。

五、评估对象涉及的具体资产清单由委托人及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。

六、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。

七、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，资产评估机构及资产评估师、资产评估专业人员不承担责任。

八、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。

九、本资产评估机构及资产评估师、资产评估专业人员提示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，评估结论不应被认为是对其评估对象可实现价格的保证。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、特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

摘 要

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司接受河北汉光重工有限责任公司的委托，对河北汉光重工有限责任公司拟处置的汉光耗材产业园资产进行评估。

评估目的：根据《中国船舶集团有限公司关于同意河北汉光重工有限责任公司开展汉光耗材产业园资产处置前期工作的通知》（船资发〔2022〕13号）、《河北汉光重工有限责任公司关于提请汉光耗材产业园资产处置项目评估基准日调整的请示》（汉光规〔2022〕48号），河北汉光重工有限责任公司拟处置汉光耗材产业园资产。本次评估目的是为了满足不同河北汉光重工有限责任公司拟处置汉光耗材产业园土地及地上建筑物等资产的需要，对该经济行为所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象：汉光耗材产业园资产。

评估范围：河北汉光重工有限责任公司拟处置的汉光耗材产业园资产，包括土地使用权、地上建筑物及相关设备。委托评估对象、评估范围与经济行为涉及的评估对象、评估范围一致。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年3月31日。

评估方法：土地使用权采用基准地价系数修正法和市场比较法；地上建筑物和机器设备采用成本法。

评估结论：评估基准日总资产账面值18,168.53万元，不含税评估值19,998.88万元，评估增值1,830.35万元，增值率10.07%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日至2023年3月30日。

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。

资产评估报告正文

河北汉光重工有限责任公司：

北京华源龙泰房地产土地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，按照必要的评估程序，对河北汉光重工有限责任公司拟处置的汉光耗材产业园资产在 2022 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、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人和产权持有人均为河北汉光重工有限责任公司。

（一） 委托人暨产权持有人概况

名称：河北汉光重工有限责任公司（简称“汉光重工”）

统一社会信用代码：911304001055252846

住所：河北省邯郸市经济开发区和谐大街 8 号

法定代表人：王孟军

注册资本：人民币 37937 万元

实收资本：人民币 37937 万元

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：1990-05-18 至 2080-05-17

注册日期：1990-05-18

经营范围：承揽安全设计防范系统（工程）的设计、施工、维修（按资质证核准的范围经营）；航空运输集装化保障设备研发、制造及销售；机场及地面保障设备的设计、制造、销售、施工；成套舰船仪表、包装机械、光学观瞄装备、微光观瞄装备、瞄准镜、光电观瞄设备、光学镜头制造及出口业务、本产品所需的原辅材料及设备（法律法规规定需前置审批的除外）进出口业务；计算机及配件的研发、制造、销售；计算机软件的开发、销售；电子产品及零配件的加工、销售；静电粉末的制造、销售；标准件、通用机械设备及零配件的制造销售；风力发电机组零件的生产及销售；钢材的销售；交通安全及公共管理设备的设计、制造、销售、施工；高速公路护栏板、立柱、防阻块托架、柱帽、紧固件及配件的

制造，销售及施工；与主营项目有关的技术服务、技术咨询；本企业房屋租赁。（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）

1、 相关会计政策

固定资产采用年限平均法计提折旧，各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率(%)
房屋	40	3
构筑物	25	3
机器设备	12	3

2、 主要税种及税率如下：

税 种	税 率	说 明
增值税	13%	企业为一般纳税人，销项以营业收入为基数
城市维护建设税	7%	以实际缴纳的流转税为计税基数。
教育费附加	3%	以实际缴纳的流转税为计税基数。
地方教育费附加	2%	以实际缴纳的流转税为计税基数。

（二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人即为产权持有人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

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。

二、 评估目的

根据《中国船舶集团有限公司关于同意河北汉光重工有限责任公司开展汉光耗材产业园资产处置前期工作的通知》（船资发〔2022〕13 号）、《河北汉光重工有限责任公司关于提请汉光耗材产业园资产处置项目评估基准日调整的请示》（汉光规〔2022〕48 号），河北汉光重工有限责任公司拟处置汉光耗材产业园资产。本次评估目的是为了 满足河北汉光重工有限责任公司拟处置汉光耗材产业园土地及地上建筑物等资产的需要，对该经济行为所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为评估基准日的汉光耗材产业园资产。

评估范围为包括固定资产和无形资产，评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元

项 目	账面价值
固定资产	8,505.33
无形资产	9,662.67
资产总计	18,168.53

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。

（二）委估主要资产情况

1、固定资产-房屋建（构）筑物

（1）权利状况

房屋账面原值 6,796.81 万元，账面净值 6,621.98 万元，建筑面积合计 27,350.82 平方米，共 13 项。房屋建成时间为 2019 年至 2020 年，包括车间、原料库、产成品库、科研楼、倒班楼、食堂、门卫等。均无特殊装修，建筑物外观一般，均可正常使用。门卫、厕所无房屋所有权证，其余房屋所有权证齐全。

构筑物账面原值 1,908.02 万元，账面净值 1,801.97 万元，共 7 项。实物内容包括道路广场、绿化、围墙、室外电气工程、室外给排水工程、室外动力工程、电气进线费工程等。

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建（构）筑物现正常使用，维护现状良好。

（2）实际使用状况

列入评估范围建（构）筑物类资产位于尚壁东街 8 号厂区内，建成时间为 2019 年至 2020 年，主要建筑结构为钢结构、钢筋混凝土结构，均无特殊装修，建筑物外观一般，维护现状良好，房屋建（构）筑物现可正常使用。

根据估价委托人提供的《房屋租赁协议》（合同编号：保障 211130-040-03），河北汉光重工有限责任公司将 5097.01 平方米房屋租赁给邯郸汉光办公自动化耗材有限公司使用，租赁期限为 1 年，自 2021 年 12 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日止。租赁标的包括：1#彩粉车间（建筑面积 2357.65 m²）、成品库房（建筑面积 2365.38 m²）、办公用房（建筑面积 129.6 m²）、宿舍楼（244.38 m²），共计 5097.01 平方米；其他建筑物截至评估基准日为闲置状态。

2、固定资产-设备类资产

设备类资产全部为电子设备，共 27 台（套），账面原值 81.39 万元，账面净值 81.39 万元，主要包括厨房油烟净化设备、大锅灶、和面机等。

截至评估基准日，设备类资产维护保养良好，可正常使用。

3、无形资产-土地使用权

无形资产账面价值 9,663.20 万元，为土地使用权，共 1 宗。位于邯郸市毛遂大街以西、惠泽路以南的工业用地，土地证号为冀（2019）邯郸市不动产权第 0004693 号，登记土地使用权人为河北汉光重工有限责任公司，登记土地面积 213,663.80 平方米，土地用途为工业，使用性质为出让，使用期限为 2018 年 11 月 10 日至 2068 年 11 月 9 日。土地开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），红线内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）。

截至评估基准日，纳入评估范围内的资产不存在抵押担保诉讼等事项。

四、价值类型及其定义

本次评估采用市场价值，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

本项目评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人根据评估目的和满足经济行为实现的时间要求确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《中国船舶集团有限公司关于同意河北汉光重工有限责任公司开展汉光耗材产业园资产处置前期工作的通知》（船资发〔2022〕13 号）、《河北汉光重工有限责任公司关于提请汉光耗材产业园资产处置项目评估基准日调整的请示》（汉光规〔2022〕48 号）。

（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);

4、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,2020年修订);

5、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号);

6、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令,2001年);

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布,根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订,根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令,2005年);

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[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》(国务院国资委国资产权[2009]941号);

11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国资委国资发产权〔2013〕64号);

12、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第32号令,2016年);

13、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令86号,2017年;2019年财政部令97号修订);

14、《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修订);

15、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

16、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》财政部财资[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——利用专家工作及相關报告》中评协[2017]35号；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38号；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协[2017]39号；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》中评协[2017]42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；
- 14、《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）；
- 15、《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协[2020]6号）；
- 16、《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）。

（四）资产权属依据

- 1、不动产登记证；
- 2、工程开工许可证、规划许可证，工程施工合同；
- 3、建筑工程预决算报告等资料；
- 4、设备台账，有关的会计凭证、发票、合同、会计报表等资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）；
- 3、《关于调整增值税税率的通知》（财政部国税局财税〔2018〕32号）；
- 4、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》财税[2013]106号；
- 5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- 6、《河北省建筑安装工程消耗量定额》；
- 7、《住房和城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4号；
- 8、《全国统一建筑安装工程工期定额》（建标[2000]38号）；
- 9、建设部《房屋完损等级评定标准》；

- 10、产权持有人提供的合同、决算书、图纸等相关资料；
- 11、建设工程造价信息、建材市场信息及调价文件；
- 12、项目所在地区土地交易资料；
- 13、《邯郸市人民政府办公室关于公布实施邯郸市城区土地级别与基准地价评估结果的通告》（邯政办告〔2021〕1号）；
- 14、河北省发展和改革委员会河北省财政关于降低防空地下室易地建设费收费标准的通知）冀发改价格〔2019〕1188号；
- 15、河北省财政厅关于邯郸市城市基础设施配套费收费标准的批复（冀财税【2017】22号）；
- 16、关于进一步明确建筑工程造价税金计取有关事项的通知（冀建价监〔2018〕7号）；
- 17、评估基准日金融机构贷款利率；
- 18、电话询价和互联网收集的有关资料；
- 19、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 20、《机电产品报价手册》机械工业出版社；
- 21、原国家机械委颁发的设备运杂费、安装调试费、设计概算指标；
- 22、中国城市地价监测系统公布的地价增长率；
- 23、《土地管理系统部分收费项目与标准》国家物价局、财政部[1992]价费字597号；
- 24、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司价格信息资料库；
- 25、评估人员现场勘查记录和收集的相关资料；
- 26、产权持有人提供的资产情况说明。

（六）其它参考资料

- 1、产权持有人提供的评估申报表、资产状况说明等。
- 2、其他参考资料。
- 3、评估机构收集的其他有关资料。

七、 评估方法

（一）建筑物的评估

单独的厂房、构筑物，由于缺少类似资产的交易实例，不宜采用市场法评估；

不具有单独获利能力，不宜使用收益法评估。本次采用成本法评估，成本法评估公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

（1）重置成本

$$\text{重置成本} = \text{不含税工程造价} + \text{不含税前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

$$\text{或：} = \text{含税工程造价} + \text{含税前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{进项税合计}$$

对于工程造价，采用结算调整法，将各建筑物按结构特征分类，选择有代表性的典型建筑物，依据相关工程结算文件确定工程量，以当地建筑安装工程定额标准和市场价格为依据，计算待评估建筑物建造费用。

对于前期及其他费用，根据国家 and 地方有关部门的收费规定和市场情况计算。

对于资金成本，根据评估基准日银行贷款利率和该工程项目的正常建设工期计算资金成本，计算各项之和确定重置成本。

（2）综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%。$$

$$\text{年限成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

$$\text{勘察成新率} = \text{结构得分} \times \text{结构造价权重} + \text{装修部分得分} \times \text{装修造价权重} + \text{设备部分得分} \times \text{设备造价权重}$$

（二）设备的评估

根据委估设备的特点，本次评估采用成本法。成本法用评估基准日市场条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，乘以被评估资产的综合成新率确定市场价值。评估公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

1、重置成本

$$\text{重置成本} = \text{不含税购置价} + \text{不含税运杂费} + \text{不含税基础费} + \text{不含税安装调试费} + \text{不含税其他费} + \text{资金成本}$$

$$\text{或} = \text{含税购置价} + \text{含税运杂费} + \text{含税基础费} + \text{含税安装调试费} + \text{含税其他费} + \text{资金成本} - \text{进项税}$$

通过市场调查和有关价格资料确定设备购置价。

按评估手册、工程预算定额计算或通过询价取得各项费用或费率的数据，根据合理工期和银行贷款利率计算资金成本；按照合理成本构成计算确定重置成本。

2、综合成新率

综合成新率=实体成新率×功能成新率×经济成新率

本次评估不涉及功能性贬值和经济性贬值，综合成新率等于实体成新率。

实体成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

勘察成新率根据现场勘察、了解设备的外观状况、工作环境、利用率、技术水平、磨损程度、维修保养和实际使用情况等因素确定。

(三) 无形资产—土地使用权的评估

根据收集的评估资料情况和有关规定，采用基准地价系数修正法和市场法。

1、基准地价系数修正法

利用当地土地定级估价成果，按照当地基准地价标准，通过实地勘察，调查收集待评估宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，计算得到待评估宗地的评估地价。

宗地地价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

2、市场比较法

将待评估宗地与在评估基准日近期发生交易的类似土地实例进行比较，根据待评估宗地和交易实例的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别对成交价格做适当的修正，计算确定待评估宗地地价。

市场比较法的基本公式：

$$PD=PB\times A\times B\times D\times E$$

式中：

PD-比准价格；

PB-比较案例宗地价格；

A=待评估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数；

B=待评估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价；

D=待评估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数；

E=待评估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数。

八、 评估程序实施过程和情况

（一）接受委托及前期准备

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司于2022年3月接受河北汉光重工有限责任公司委托，确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定了评估计划和方案。安排评估人员，落实委托人对评估工作的组织协调关系，提出评估所需的资料清单。

（二）现场调查和收集整理评估资料

协助产权持有人准备评估资料，检查、完善评估申报表，收集、审核资料。

对申报评估的资产进行分析验证和调查核实。依据评估申报表对资产的内容、性质及特点逐项分析，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等适宜的现场调查手段进行勘查核实。

对资产评估中使用的资料进行包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式核查验证。

实物类资产通过查阅原始凭证、合同、发票、权证等文件和现场勘查盘点，了解核实资产的名称、数量、账面价值及构成、权属、型号、规格、外观、结构、功能、性能等现状，向资产管理人员了解资产的权属、管理、使用、运行状况，作详细的勘查记录。

对土地使用权，核实宗地的土地使用权证、相关凭证发票、合同等权属资料，调查宗地四至、红线内外的基础设施状况以及宗地的形状、现状和利用程度。

（三）选择评估方法、收集市场信息和评定估算

进行市场调查，收集评估所需有关市场信息，取得计价依据及价格资料并进行分析。根据现场勘查了解情况、资料收集情况和资产特点选择具体评估方法。根据被评估资产的特点和实际使用情况、技术状况及尚可使用年限等资料进行评定估算。

（四）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核

对评估结果进行汇总和分析修正，确定评估结论，撰写评估报告；经评估机构内部审核后向委托人提交报告征求意见稿，对评估报告进行完善后提交正式报告。

九、 评估假设

（一）一般假设

1、 原地使用假设：指一项资产在原来的安装地继续被使用。

2、公开市场假设：进行资产交易的双方地位平等，双方都有获得足够市场信息的机会和时间，可以对资产的功能、用途及交易价格等做出理智的判断。

3、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。

（二）特殊假设

1、假设无房产证房屋可以合法使用至经济寿命年限。

2、假设委托评估建筑物建筑工程质量符合国家有关规范和标准的规定，其隐蔽部分实际状况与年限成新率基本一致，可继续有效使用至经济寿命年限。

3、有关各方提供的资料及对资产状况的描述真实、完整、有效。

4、根据产权持有人的说明和相关人员的介绍，假设被评估资产在评估基准日正常使用，实际状况与理论成新率一致。

5、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和政治、经济、社会环境无重大变化。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

以上假设是本评估结论成立的重要条件，如上述假设发生改变，则本评估结论发生改变。

十、评估结论

评估基准日总资产账面值 18,168.53 万元，不含税评估值 19,998.88 万元，评估增值 1,830.35 万元，增值率 10.07%。

评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	8,505.33	8,888.36	383.03	4.50
无形资产	9,663.20	11,110.52	1,447.32	14.98
资产总计	18,168.53	19,998.88	1,830.35	10.07

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

纳入评估范围的房屋建筑物中，有3项房屋尚未取得不动产权证（房屋所有权

证)，其面积占全部建筑面积的0.53%。明细如下：

序号	名称	面积 (m ²)	备 注
1	门卫 1-西侧 (含大门)	31.69	无证
2	门卫 2-北侧 (含大门)	29.11	无证
3	厕所	84.44	无证
4	无证面积合计	145.24	委估全部建筑面积为 27,350.82 平方米，无证房屋占比为 0.53%。

(一) 其他需要说明的事项

1、根据估价委托人提供的《房屋租赁协议》(合同编号：保障211130-040-03)，河北汉光重工有限责任公司将5097.01平方米房屋租赁给邯郸汉光办公自动化耗材有限公司使用，租赁期限为1年，自2021年12月1日至2022年11月30日止。租赁标的包括：1#彩粉车间 (建筑面积2357.65m²)、成品库房 (建筑面积2365.38m²)、办公用房 (建筑面积129.6m²)、宿舍楼 (244.38m²)，共计5097.01平方米出租给邯郸汉光办公自动化耗材有限公司生产墨粉使用。(其中办公用房为评估明细表中序号7-科研楼，宿舍楼为评估明细表中序号8-倒班楼，此两处房屋为部分出租)。

租金及支付方式：月租金15元/平方米，邯郸汉光办公自动化耗材有限公司每年向河北汉光重工有限责任公司支付租金91.746万元。

2、评估中对房屋建筑物实施了现场勘查，查看了各建筑物的外部状况，由于条件所限，建筑物内部结构、隐蔽部分无法实施勘查观测和技术检测，评估人员通过查阅产权持有人提供的设计资料、工程图纸、工程施工合同和预结算等建设资料结合产权持有人介绍和经验判断，核实相关资产存在的真实性及其工程量和价值。

3、评估报告中的被评估资产数量由产权持有单位提供。如交易过程中实际测量结果与评估表中的数据存在差异，以交易过程中实际测量结果为准，评估结论应作相应调整。

4、评估值为不含增值税价格。

5、由于本次评估范围为土地、地上建筑物及相关设备，不含对应的应付工程款。本次评估未考虑资产对应的或有工程款和应由委托人负担的或有负债，资产受让方没有义务负担除增值税以外的负债。

6、在评估结论有效期内，若市场价格或资产状况发生变化但对评估结论未产生明显影响，评估报告使用者应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；若市场

价格或资产状况发生变化且对评估结论产生明显影响，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

以上特别事项可能对评估结论产生影响，提请评估报告使用者予以关注。

十、 评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（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）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）法定业务的资产评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

十一、 资产评估报告日

资产评估报告日为2022年4月20日。

（本页以下空白）

(此页无正文)

北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司



资产评估师:



Handwritten signature of 乔利 (Qiao Li).

资产评估师:



Handwritten signature of 任伟 (Ren Wei).

资产评估专业人员:

王婧

2022年4月20日

附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人和产权持有人法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构资格证明文件《备案公告》
- 七、资产评估机构法人营业执照
- 八、签名资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同
- 十、评估明细表