

本报告依据中国资产评估准则编制

华夏银行股份有限公司拟了解北京市新首钢
国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项
目在设定条件下的房地产市场价格
资产评估报告

中企华评报字(2022)第 1801 号
(共一册，第一册)

北京

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二二年十一月三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020110202200912
合同编号：	PG20220062250000
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(2022)第1801号
报告名称：	华夏银行股份有限公司拟了解北京市新首钢国际人才社区(核心区北区)1607-035地块项目在设定条件下的房地产市场价格
评估结论：	4,551,708,200.00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：	杨玉川 (资产评估师) 会员编号：11210179 王红玉 (资产评估师) 会员编号：11220072
 (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11月02日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	8
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.....	11
九、 评估假设.....	13
十、 评估结论.....	13
十一、 特别事项说明.....	14
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、 资产评估报告日.....	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、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。

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告正文。

华夏银行股份有限公司：

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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对北京首侨创新置业有限公司所属的位于北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目在设定条件下的房地产于 2022 年 9 月 7 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：华夏银行股份有限公司拟定制由北京首侨创新置业有限公司开发的位于北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目办公楼，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的上述在设定条件下的房地产市场价值进行评估，为此经济行为提供价值参考意见。

评估对象：北京首侨创新置业有限公司开发的位于北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目在设定条件下的房地产。

评估范围：纳入本次评估范围的是北京首侨创新置业有限公司开发的位于北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目在设定条件下的房地产（房屋总建筑面积 117046.04 平方米及其占用的 23380.63 平方米土地使用权），具体设定情况如下：

序号	位置	物业类型	面积及数量	楼层	设定条件
1	35-1#	办公	25244.99 m ²	1-13 层	于评估基准日，达到竣工条件，可以交付使用状态，装修设定为公共区
2	35-2#	办公	29145.82 m ²	1-14 层	
3	35-3#	办公	31868.05 m ²	1-16 层	
4	35-4#	办公	4903.97 m ²	1-3 层	

华夏银行股份有限公司拟了解北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目
在设定条件下的房地产市场价格资产评估报告

序号	位置	物业类型	面积及数量	楼层	设定条件
5	地下一层	办公	6642.74 m ²	-1 层	域精装修，非公共 区域为毛坯。
6	地上一层	商业	1747.15 m ²	1 层	
7	地下一层	车位	共 17493.32 m ² ，其中-1 层 263 个，-2 层 71 个	-1 层	
8	地下二层	车位		-2 层	
合计			117046.04 m ²		

评估基准日：2022 年 9 月 7 日

价值类型：市场价值

评估方法：本次评估采用了市场法、收益法进行评估。

评估结论：于评估基准日，委托评估的资产评估价值为 455170.82 万元。

本次评估结果为买卖双方各自承担交易税费情况下的价值，并包含增值税。

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。

华夏银行股份有限公司拟了解北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目在设定条件下的房地产市场价格

资产评估报告正文

华夏银行股份有限公司：

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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对北京首侨创新置业有限公司所属的位于北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目在设定条件下的房地产于 2022 年 9 月 7 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

本次评估的委托人为华夏银行股份有限公司，产权持有单位为北京首侨创新置业有限公司。

（一）委托人简介

名称：华夏银行股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

注册资金：1538722.3983 万元

成立日期：1992 年 10 月 14 日

经营期限：1992 年 10 月 14 日至长期

法定代表人：李民吉

住所：北京市东城区建国门内大街 22 号

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑

付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；保险兼业代理服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）产权持有单位简介

名称：北京首侨创新置业有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市石景山区首钢厂区（68）首都钢铁公司行政处

法定代表人：金洪利

注册资本：235000 万元

成立日期：2016 年 05 月 25 日

经营期限：2016 年 05 月 25 日至 2046 年 05 月 24 日

经营范围：房地产开发；物业管理；技术开发、技术咨询；房地产咨询；销售自行开发的商品房、金属材料、建筑材料（不从事实体店经营）、机械电器设备；从事房地产经纪业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）委托人和产权持有单位之间的关系

华夏银行股份有限公司的大股东为首钢集团有限公司，北京首侨创新置业有限公司为首钢集团有限公司的 100%控股子公司。

（四）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

华夏银行股份有限公司拟定制由北京首侨创新置业有限公司开发的位于北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目办公楼，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的上述在设定条件下的房地产市场价值进行评估，为此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

北京首侨创新置业有限公司开发的位于北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目在设定条件下的房地产。

（二）评估范围

纳入本次评估范围的是北京首侨创新置业有限公司开发的位于北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目在设定条件下的房地产（房屋总建筑面积 117046.04 平方米及其占用的 23380.63 平方米土地使用权），具体设定情况如下：

序号	位置	物业类型	面积及数量	楼层	设定条件
1	35-1#	办公	25244.99 m ²	1-13 层	于评估基准日，达到竣工条件，可以交付使用状态，装修设定为公共区域精装修，非公共区域为毛坯。
2	35-2#	办公	29145.82 m ²	1-14 层	
3	35-3#	办公	31868.05 m ²	1-16 层	
4	35-4#	办公	4903.97 m ²	1-3 层	
5	地下一层	办公	6642.74 m ²	-1 层	
6	地上一层	商业	1747.15 m ²	1 层	
7	地下一层	车位	共 17493.32 m ² ，其中-1 层 263 个，-2 层 71 个	-1 层	
8	地下二层	车位		-2 层	
合计			117046.04 m ²		

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

1. 土地及房屋权益状况

于评估基准日，评估对象所在项目已取得了《不动产权证书》（京（2021）石不动产权第 0011076 号），证载权利人为北京首侨创新置

业有限公司，坐落为北京市新首钢国际人才社区（核心区北区）1607-035 地块项目，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为商务金融用地，其他商服用地，宗地面积为 23380.63 平方米，使用期限为其他商服用地 2021 年 6 月 8 日至 2071 年 6 月 7 日，金融商务用地 2021 年 6 月 8 日至 2061 年 6 月 7 日。

于评估基准日，评估对象尚未开始开工建设，未形成实物，评估对象已取得了《建设工程规划许可证》（建字第 110107202200053 号），根据《建设工程规划许可证》的证载信息，评估对象所在项目的立项主体为北京首侨创新置业有限公司，建设位置为石景山区首钢园，建设规模为 135541.36 平方米。

2. 评估设定条件

本次评估对象的权益状况和实物状况是根据委托人出具的《建设工程规划许可证》及《关于评估对象设定条件的说明》进行设定的，具体设定情况详见下表：

名称	编号	使用性质	建筑高度(米)	建筑楼层(地上/地下)	地上建筑面积 (m ²)		地下建筑面积 (m ²)		房屋设定状态	
					办公	商业	办公	机动车库		
1607-035 地块	35-1#	办公	62.3	13	25244.99	658.11	0	0	于评估基准日达到竣工条件，可以交付使用状态	
	35-2#	办公	66.8	14	29145.82	0	0	0		
	35-3#	办公	75.8	16	31868.05	1089.04	0	0		
	35-4#	工业遗存改造(办公)	24	3	4903.97	0	0	0		
	地下车库及其他			-12.9	-2	0	0	6642.74		17493.32
	小计					91162.83	1747.15	6642.74		17493.32

其中车位面积为 17493.32 平方米，对应的车位个数为 334 个。

设定评估对象房屋建筑物为钢混结构，公共区域装修为精装，非公共区域为毛坯。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、消防系统、空调系统等。

3.他项权利状况

根据委托人提供的相关材料，评估对象所在项目不存在抵押权、担保等他项权利，于评估基准日评估对象房屋尚未开工建设，故不存在租赁。

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

本报告的评估基准日为 2022 年 9 月 7 日，该日期为现场勘查日，评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.《华夏银行会议纪要》（第 36 期）。

（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.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令 第 86 号）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
5. 《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，2021 年 1 月 1 日施行）；
6. 《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）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 2019 年第 709 号修订）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
10. 《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）；
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）；
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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
15. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号）；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
17. 其他法律规定、政策文件等。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 《不动产权证书》（京〔2021〕石不动产权第 0011076 号）；
2. 《建设工程规划许可证》（建字第 110107202200053 号）；
3. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
2. 评估对象所在区域类似房地产市场交易案例；
3. 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

本次评估选用市场法和收益法对评估对象进行评估。

评估方法选择理由如下：

评估对象周边类似房地产的交易实例较多，符合市场法的适用范围。

评估对象为可获得收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益法的使用范围。

因评估对象设定为已竣工条件下的房地产，不属于待开发项目，故不宜选用假设开发法进行评估。

由于决定办公、商业、车位房地产价值的主要因素为市场供需关系，若选用成本法测算的房地产价值往往与市场价格偏离较大，一般只有在无市场依据或市场依据不充分的情况下方采用成本法，故本次评估结合评估对象实际情况及评估目的未选用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 9 月 7 日至 2022 年 11 月 3 日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

2022 年 9 月，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

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

（三）现场调查

评估人员于 2022 年 9 月 7 日对评估对象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“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。

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：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地产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。项目负责人对资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。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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。完成上述资产评估程序后，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：

(一)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，所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二)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；

(三)本次评估以评估对象可以在公开市场上合法转让为假设前提；

(四)本次评估是以委托人提供的相关权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提；

(五)假设评估基准日后无其他不可预测和不可抗力因素对产权持有单位经营造成重大影响；

(六)假设与产权持有单位有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

(七)假设评估对象是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

(八)假设评估对象于评估基准日已具备交付使用条件。

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：

于评估基准日，委托评估的资产评估价值为 455170.82 万元。

本次评估结果为买卖双方各自承担交易税费情况下的价值，并包含增值税。

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)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(三)本报告评估结果仅相对于评估基准日市场状况，随着时间推移，房地产市场状况、国家房地产政策和评估对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值也将发生相应变化。本次评估报告价值仅为报告使用人提供价值参考依据，未考虑交易双方的特殊因素对评估结果的影响。

(四)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(五)本次评估未考虑在评估对象实际交易过程中可能出现约定的付款方式、付款进度不同或未能如期交房等事项对评估对象市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

(六)于评估基准日，评估对象房地产尚未开始开工建设，本次评估对象的建筑面积及相关的建设指标是根据委托人提供的《关于评估对象设定条件的说明》进行设定的，如果以上的设定条件发生改变，则对应的评估值需要做相应的调整。

(七)本次评估对象房地产尚未开工建设，本次评估设定评估对象于评估基准日已具备交付使用条件。

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)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 3 日。

资产评估师：
资产评估师
杨玉川
11210179

资产评估师：
资产评估师
王红玉
11220072

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二二年十一月三日

