

本报告依据中国资产评估准则编制

格力地产股份有限公司
拟转让股权所涉及的
珠海海控远洋渔业投资有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2022】第A02-0011号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二二年三月三十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020103202200269
合同编号:	华亚正信【2022】第02-0048号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华亚正信评报字【2022】第A02-0011号
报告名称:	格力地产股份有限公司拟转让股权所涉及的珠海海控远洋渔业投资有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	53,648,974.03元
评估机构名称:	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员:	唐汉林 (资产评估师) 会员编号: 44000838 张野 (资产评估师) 会员编号: 44180024
 (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03月31日

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估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的概况.....	6
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告附件	30

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本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、负债清单由委托人、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。

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关注并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。

格力地产股份有限公司拟转让股权所涉及的
珠海海控远洋渔业投资有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2022】第 A02-0011 号

格力地产股份有限公司：

北京华亚正信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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法，对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的珠海海控远洋渔业投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象：珠海海控远洋渔业投资有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：珠海海控远洋渔业投资有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

通过采用资产基础法进行评估，得出珠海海控远洋渔业投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

序号	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	流动资产	800.13	800.13	-	-
2	非流动资产	20,800.22	21,185.99	385.77	1.85
3	其中：长期股权投资	20,800.22	21,185.99	385.77	1.85
4	资产总计	21,600.35	21,986.12	385.77	1.79
5	流动负债	16,621.22	16,621.22	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债总计	16,621.22	16,621.22	-	-
8	净资产（所有者权益）	4,979.13	5,364.90	385.77	7.75

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为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为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）珠海海控远洋渔业投资有限公司分别于 2021 年 12 月及 2022 年 2 月与珠海保联企业管理有限公司、珠海洪湾中心渔港发展有限公司及珠海万联海岛开发有限公司的原股东格力地产股份有限公司及珠海格力房产有限公司签订股权转让协议书，受让珠海保联企业管理有限公司、珠海洪湾中心渔港发展有限公司及珠海万联海岛开发有限公司 100% 的股权。截至本报告出具日，珠海保联企业管理有限公司、珠海洪湾中心渔港发展有限公司及珠海万联海岛开发有限公司已完成股东变更及章程备案工商登记手续。

（二）珠海高格石化能源有限公司系由珠海洪湾中心渔港发展有限公司、中国石化销售股份有限公司共同出资组建的有限责任公司。根据协议、章程的规定，公司登记的注册资本为人民币 500 万元，由全体股东分期于 2041 年 12 月 31 日之前缴足。截至本报告出具日，珠海高格石化能源有限公司已实收全体股本出资金额 500 万元，并经广东华税银河会计师事务所（普通合伙）“华税银河验字 2022-01-0012 号”《验资报告》验证。

（三）截止评估基准日，珠海海控远洋渔业投资有限公司下属全资子公司珠海洪湾中心渔港发展有限公司所持有的位于珠海市香洲区洪湾港片区、马骝洲航道东侧港纵一路西侧、权属编号分别为“粤(2017)珠海市不动产权第 0088640 号”及“粤(2017)珠海市不动产权第 0088612 号”的土地使用权已被抵押，为格力地产股份有限公司及其下属公司提供担保，截止评估基准日抵押担保所涉及的债务本金金额为人民币 95,000.00 万元。本次评估未考虑抵押担保等事项对评估值的影响。

评估报告使用者应当充分考虑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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**格力地产股份有限公司拟转让股权所涉及的
珠海海控远洋渔业投资有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文**
华亚正信评报字【2022】第 A02-0011 号

格力地产股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的珠海海控远洋渔业投资有限公司股东全部权益在 2021 年 12 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、被评估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概况

本次资产评估项目的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为珠海海控远洋渔业投资有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：格力地产股份有限公司（以下或简称：“格力股份”）

统一社会信用代码：91440400628053925E

法定住所：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-23182（集中办公区）

企业类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：鲁君四

注册资本：人民币 1,944,686,896 元

实收资本：人民币 1,944,686,896 元

成立日期：1999 年 6 月 9 日

主要经营范围：实业投资、资产经营、房地产开发经营、物业管理、国内贸易（除专项规定外）、建筑材料的批发、零售、代购代销。（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）

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：珠海海控远洋渔业投资有限公司（以下或简称：“海控远洋公司”）

统一社会信用代码：91440400MA4UJR9Y4K

法定住所：珠海市香洲区吉大石花西路 213 号 1 单元 703 房

经营场所：珠海市香洲区吉大石花西路 213 号 1 单元 703 房

企业类型：有限责任公司（控股法人独资）

法定代表人：林强

注册资本：人民币 5,000.00 万元

实收资本：人民币 5,000.00 万元

成立日期：2015 年 11 月 11 日

经营期限：至无固定期限

主要经营范围：项目投资；渔业投资开发；农业投资开发；远洋捕捞；水产养殖；农产品初加工服务；林产品初级加工服务；水产品冷冻加工；其他水产品加工；仓储咨询服务；渔业机构服务；货物进出口；商品批发与零售；技术进出口；商务服务；技术咨询。（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）

2.公司历史沿革及股权状况

珠海海控远洋渔业投资有限公司系由格力地产股份有限公司投资设立，于 2015 年 11 月 11 日在珠海市市场监督管理局注册成立，注册资本为人民币 5,000.00 万元，取得 91440400MA4UJR9Y4K 号企业法人营业执照。

截至评估基准日，珠海海控远洋渔业投资有限公司实收资本为人民币 5,000.00 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

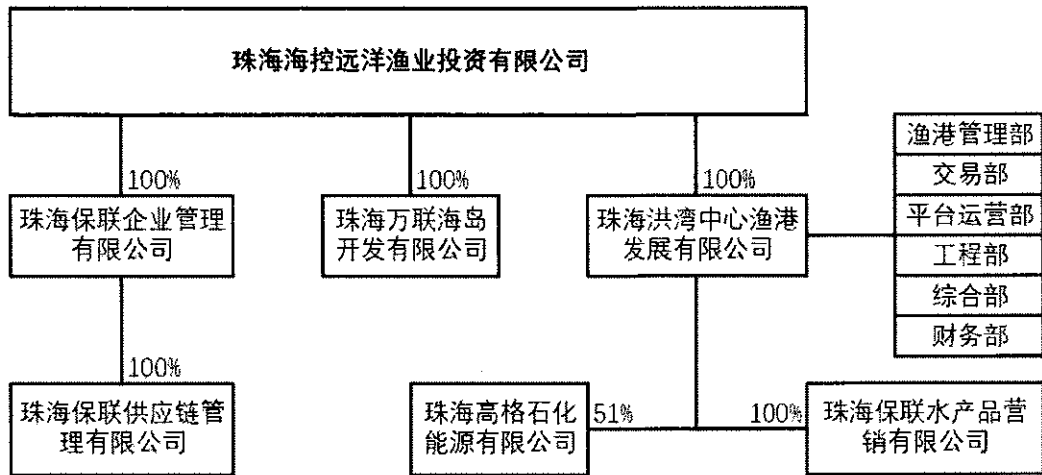
股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴出资比例（%）	实际出资额	实缴出资比例（%）
格力地产股份有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

3.公司经营管理结构

截止报告出具日，海控远洋公司组织结构如下：



4.股权投资情况

截止报告出具日，海控远洋公司下设3家长期股权投资单位，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	认缴出资比例	实缴出资比例	投资成本	账面价值
1	珠海万联海岛开发有限公司	2021年12月	100%	100%	50,000,000.00	50,000,000.00
2	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	2021年12月	100%	100%	157,007,123.98	157,007,123.98
3	珠海保联企业管理有限公司	2022年2月	100%	100%	995,080.32	995,080.32
4	合计				208,002,204.30	208,002,204.30

5.被评估单位近两年一期财务状况

本项目评估基准日为2021年12月31日，被评估单位近两年一期资产负债表及经营状况如下：

评估基准日资产负债表情况（合并口径）

金额单位：人民币元

序号	项目	评估基准日
1	流动资产	6,584,036,131.93
2	非流动资产	277,013,548.59
3	其中：投资性房地	110,352,940.30
4	固定资产	92,695,986.80
5	在建工程	8,408,047.84
6	无形资产	56,166,469.08
7	长期待摊费用	5,625,000.00
8	递延所得税资产	3,765,104.57
9	资产总计	6,861,049,680.52
10	流动负债	2,426,808,533.95
11	非流动负债	4,381,999,890.03

格力地产股份有限公司拟转让股权所涉及的
珠海海控远洋渔业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	项目	评估基准日
12	负债合计	6,808,808,423.98
13	所有者权益	52,241,256.54
14	其中：归属母公司所有者权益	49,791,256.54

近两年一期资产负债表情况（母公司口径）

金额单位：人民币元

序号	项目	2019年12月31日	2020年12月31日	评估基准日
1	流动资产	13,283.01	3,685.89	8,001,256.54
2	非流动资产	-	-	208,002,204.30
3	其中：长期股权投资	-	-	208,002,204.30
4	资产总计	13,283.01	3,685.89	216,003,460.84
5	流动负债	201,040.00	201,040.00	166,212,204.30
6	非流动负债	-	-	-
7	负债合计	201,040.00	201,040.00	166,212,204.30
8	所有者权益	-187,756.99	-197,354.11	49,791,256.54

评估基准日经营情况表（合并口径）

金额单位：人民币元

序号	项目	评估基准日
一	营业收入	496,732,328.54
	减：营业成本	648,559,331.32
	税金及附加	2,348,186.33
	销售费用	3,778,553.99
	管理费用	5,755,827.57
	研发费用	-
	财务费用	-1,148,202.11
	公允价值变动收益	262,090.40
	信用减值损失	-4,069,111.06
	加：投资收益	-
	其他收益	-
二	营业利润	-166,368,389.22
	加：营业外收入	-
	减：营业外支出	2,854.70
三	利润总额	-166,371,243.92
	减：所得税费用	-43,778,534.04
四	净利润	-122,592,709.88
	其中：归属母公司所有者的净利润	-122,592,709.88

近两年一期经营情况表（母公司口径）

金额单位：人民币元

格力地产股份有限公司拟转让股权所涉及的
珠海海控远洋渔业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	项目	2019 年	2020 年	评估基准日
一	营业收入	-	-	-
	减：营业成本	-	-	-
	税金及附加	-	-	-
	销售费用	-	-	-
	管理费用	8,566.04	8,566.04	10,600.00
	财务费用	709.86	1,031.08	789.35
	资产减值损失	-	-	-
	加：投资收益	-	-	-
	其他收益	-	-	-
二	营业利润	-9,275.90	-9,597.12	-11,389.35
	加：营业外收入	-	-	-
	减：营业外支出	-	-	-
三	利润总额	-9,275.90	-9,597.12	-11,389.35
	减：所得税费用	-	-	-
四	净利润	-9,275.90	-9,597.12	-11,389.35

被评估单位 2019 年度及 2020 年度财务报表均业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告，各年度审计报告号：致同审字(2020)第 442FC0421 号、致同审字（2021）第 442C019893 号；评估基准日财务报表业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并发表了无保留意见审计报告，审计报告号：致同审字（2022）第 442C002567 号。

6. 被评估单位整体经营情况

海控远洋公司 2021 年及以前年度未开展实际经营业务。评估基准日合并口径下的主营业务收入主要为各长期股权投资单位的渔获收入、委托运营收入、受托开发项目收入、租金及其他收入等，营业利润为-16,636.84 万元。

营业利润为负数的主要原因为海控远洋公司之子公司——珠海洪湾中心渔港发展有限公司按照 2019 年 4 月珠海市农业农村局出具《关于支付珠海洪湾中心渔港工程公共部分建设投资的说明》，政府根据第三方概算审查单位的审查结果确定工程移交后的支付金额为 12.936 亿元，珠海洪湾中心渔港发展有限公司于 2019 年度确认了 12.88 亿元为受托开发项目收入。2021 年 2 月，珠海市政府工作会议【珠办会函(2021) 20 号】明确：以审核清算金额 10.96 亿元作为最终结算金额，两者的差额冲减 2021 年营业收入所致。

7. 执行的主要会计政策

(1) 会计期间

海控远洋公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(2) 营业周期

海控远洋公司的营业周期为12个月。

(3) 记账本位币

海控远洋公司及子公司以人民币为记账本位币。

(4) 金融工具

①金融工具的确认和终止确认

海控远洋公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②金融资产分类和计量

海控远洋公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③金融负债分类和计量

海控远洋公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

④金融资产减值

海控远洋公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指海控远洋公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

海控远洋公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

（5）存货

①存货的分类

海控远洋公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品和库存商品等。

②发出存货的计价方法

海控远洋公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

存货主要包括开发成本、开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

③存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常

按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

④存货的盘存制度

海控远洋公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(6) 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

①初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

②后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

(7) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

海控远洋公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(8) 固定资产

①固定资产确认条件

海控远洋公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

②各类固定资产的折旧方法

海控远洋公司采用年限平均法计提折旧，各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20	5	4.75
运输设备	5	5	19
办公设备及其他	5	0	20

（9）在建工程

海控远洋公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

（10）借款费用

①借款费用资本化的确认原则

海控远洋公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

②借款费用资本化期间

海控远洋公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（11）无形资产

海控远洋公司无形资产为外购软件及土地使用权。

无形资产按照成本进行初始计量，使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
外购软件	5-10年	直线法
土地使用权	40-70年	直线法

(12) 收入

①一般原则

海控远洋公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

②收入确认的具体方法

A.受托开发项目收入

在项目已竣工验收或已按约定向委托方移交且收入的金额基本确定，与交易相关的经济利益很可能流入本公司时确认收入。

B.渔获销售收入

在公司已将商品控制权转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，收到客户对商品的验收信息作为确认依据，与交易相关的经济利益能够流入公司，销售该商品有关的收入、成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(13) 税费

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	(1)小规模纳税人，按照应税收入 3% 计缴增值税；(2)一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人格力地产股份有限公司为被评估单位珠海海控远洋渔业投资有限公司之母公司。格力地产股份有限公司持有珠海海控远洋渔业投资有限公司 100.00% 股权。

(四) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人格力地产股份有限公司、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、行政法规规定的其他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

格力地产股份有限公司拟转让所持有的珠海海控远洋渔业投资有限公司股权。为此，需对珠海海控远洋渔业投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经格力地产股份有限公司第七届董事会第二十八次会议审议通过。并形成《董事会决议》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是珠海海控远洋渔业投资有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1.评估范围为珠海海控远洋渔业投资有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债等。总资产账面值为 21,600.35 万元，总负债账面价值为 16,621.22 万元，净资产账面价值为 4,979.13 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	8,001,256.54
2	非流动资产	208,002,204.30
3	其中：长期股权投资	208,002,204.30
4	资产总计	216,003,460.84
5	流动负债	166,212,204.30
6	非流动负债	-
7	负债合计	166,212,204.30
8	净资产（所有者权益）	49,791,256.54

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告，审计报告号：致同审字（2022）第 442C002567 号。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2.企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

3.引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，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

评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地为目的服务；

2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映评估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

《董事会决议》（格力地产股份有限公司第七届董事会第二十八次会议）。

（二）法律法规依据

1.《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第四次修正）；

2.《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）；

3.《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)

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第二次修订);

6.《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,根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改);

7.《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议《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);

8.《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议《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);

9.《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过,自2019年7月1日起施行);

10.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改);

11.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日,中华人民共和国国务院令第714号);

12.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号发布,2019年3月2日中华人民共和国国务院令第709号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改)

13.《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令)(根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

14.《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年财政部令第14号);

15.《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8月25日);

16.《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)；

17.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权[2009]941号)；

18.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委、财政部、中国证券监督管理委员会令第36号，自2018年7月1日起施行)；

19.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

20.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号2016年6月24日)；

21.《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

22.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)；

23.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

24.《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)；

25.《珠海市市属国有企业资产评估管理办法》(珠国资〔2020〕236号)；

26.《中国人民银行公告[2019]第15号》(2019年8月25日)；

27.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——企业价值》(中评协[2018]38号)；

8.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37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.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16.《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四）权属依据

- 1.出资证明；
- 2.国有土地使用证或者不动产权证（或土地使用权出让合同及付款凭证）；
- 3.国有建设用地批准书；
- 4.房屋所有权证或者不动产权证；
- 5.机动车行驶证、机动车登记证书；
- 6.设备购置合同及付款凭证；
- 7.委托人（或相关当事方）提供的说明函；
- 8.其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1.珠海市 2021 年建筑工程定额及费用定额；
- 2.珠海市收取的前期和其他费用标准文件；
- 3.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准文件；
- 4.珠海市 2021 年工程造价信息；
- 5.企业提供的相关工程预决算资料；
- 6.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 7.《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第 678 号）；
- 8.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第 12 号）；
- 9.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 10.中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2021 年 12 月）；
- 11.企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；

- 12.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 13.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 14.其他与本次资产评估有关的资料。

(六) 其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.企业提供的资产评估申报明细表；
- 3.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
- 4.致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具的 2021 年审计报告；
- 5.同花顺 iFinD 数据库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估执业准则——企业价值》，规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法进行评估。

评估方法适用前提及选择理由如下：

1.资产基础法：

资产基础法适用的前提条件：

- (1) 被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；
- (2) 具备可利用的历史资料；

(3) 不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。

通过调查了解，被评估单位经营具有持续经营能力、历史成本资料的可获取、资产负债表表内及表外的各项资产负债可识别且可单独评估，且并不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债等情况，故可以选用资产基础法。

2.收益法

收益法适用的前提条件：

- (1) 被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估对象预期获利年限可以预测。

通过调查了解，被评估单位目前仅为控股平台，自身尚未开展正常经营业务，其未来经营模式及情况等具有不确定性；同时，截止评估基准日合并口径下的营业利润较差，其未来收益具有较大不确定性，资产拥有者所承担的风险不能合理预测，故不选用收益法。

3.市场法

市场法适用的前提条件：

- (1) 要有一个充分活跃、有效的公开市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方行情，因此可以排除个别交易的偶然性；
- (2) 公开市场上存在足够数量的相同或类似的可比交易案例；
- (3) 可比案例与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，且能够收集到与评估活动相关的具有代表性、合理性和有效性的信息资料。

结合被评估单位的实际业务及经营状况，根据市场法的适用条件以及目前国内的股权交易信息情况，由于难以获取与被评估单位类似的交易案例数据或同行业上市公司，因故不选用市场法。

(二) 资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等。

(1) 货币资金

货币资金为银行存款。

对货币资金通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 其他应收款项

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 其他流动资产

评估基准日其他流动资产为待抵扣增值税进项税额，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了纳税申报表等相关资料，核实待抵扣税费的真实性、内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

非流动资产为长期股权投资。

评估基准日海控远洋公司长期股权投资单位为珠海万联海岛开发有限公司、珠海洪湾中心渔港发展有限公司及珠海保联企业管理有限公司，评估人员在对长期股权投资形成原因、账面价值、被投资企业会计报表了解核实、并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料的基础上，对各全资长期股权投资分别采用资产基础法进行整体评估，以获得被投资单位的股东全部权益价值，再乘以所持股权比例计算得出长期股权投资评估值。

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为其他应付款，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员于2022年2月9日至2022年3月31日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1.评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2.根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3.评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4.评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5.评估人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或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，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

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

（一）一般假设

1.交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖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条件下进行的

3.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；

4.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5.假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

- 7.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致；

4.假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

本评估报告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,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

在持续经营前提下,截至评估基准日,珠海海控远洋渔业投资有限公司总资产账面价值为 21,600.35 万元,评估价值为 21,986.12 万元,增值额为 385.77 万元,增值率为 1.79%;总负债账面价值为 16,621.22 万元,评估价值为 16,621.22 万元,评估无增减变化;净资产账面价值为 4,979.13 万元,股东全部权益评估价值为 5,364.90 万元,增值额为 385.77 万元,增值率为 7.75%。

评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日:2021年12月31日

金额单位:人民币万元

序号	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	流动资产	800.13	800.13	-	-
2	非流动资产	20,800.22	21,185.99	385.77	1.85
3	其中:长期股权投资	20,800.22	21,185.99	385.77	1.85
4	资产总计	21,600.35	21,986.12	385.77	1.79
5	流动负债	16,621.22	16,621.22	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债总计	16,621.22	16,621.22	-	-
8	净资产(所有者权益)	4,979.13	5,364.90	385.77	7.75

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所的审计报告结果。

（三）重大期后事项

1.珠海海控远洋渔业投资有限公司分别于2021年12月及2022年2月与珠海保联企业管理有限公司、珠海洪湾中心渔港发展有限公司及珠海万联海岛开发有限公司的原股东格力地产股份有限公司及珠海格力房产有限公司签订股权转让协议书，受让珠海保联企业管理有限公司、珠海洪湾中心渔港发展有限公司及珠海万联海岛开发有限公司100%的股权。截至本报告出具日，珠海保联企业管理有限公司、珠海洪湾中心渔港发展有限公司及珠海万联海岛开发有限公司已完成股东变更及章程备案工商登记手续。

2.珠海高格石化能源有限公司系由珠海洪湾中心渔港发展有限公司、中国石化销售股份有限公司共同出资组建的有限责任公司。根据协议、章程的规定，公司登记的注册资本为人民币500万元，由全体股东分期于2041年12月31日之前缴足。截至本报告出具日，珠海高格石化能源有限公司已实收全体股本出资金额500万元，并经广东华税银河会计师事务所（普通合伙）“华税银河验字2022-01-0012号”《验资报告》验证。

（四）截止评估基准日，珠海海控远洋渔业投资有限公司下属全资子公司珠海洪湾中心渔港发展有限公司所持有的位于珠海市香洲区洪湾港片区、马骝洲航道东侧港

纵一路西侧、权属编号分别为“粤(2017)珠海市不动产权第 0088640 号”及“粤(2017)珠海市不动产权第 0088612 号”的土地使用权已被抵押，为格力地产股份有限公司及其下属公司提供担保，截止评估基准日抵押担保所涉及的债务本金金额为人民币 95,000.00 万元。本次评估未考虑抵押担保等事项对评估值的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及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。
6. 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评估对象可实现价格的保证；

(五) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 3 月 31 日。

(本页以下无正文)

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



唐汉林

资产评估师:



张野

资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二二年三月三十一日