

本报告依据中国资产评估准则编制

冰山冷热科技股份有限公司拟收购股权涉及的
松下制冷（大连）有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中企华评报字（2023）第 6239 号
（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二三年五月五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2411020110240401202300022
合同编号:	PG20231040627000
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(2023)6239
报告名称:	冰山冷热科技股份有限公司拟收购股权涉及的松下制冷(大连)有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	145,285,500.00元
评估报告日:	2023年05月03日
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:	王晨煜 (资产评估师) 会员编号: 24000264 马继跃 (资产评估师) 会员编号: 24000004
 (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: 2023年04月26日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
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	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	24
九、 评估假设	26
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	28
十二、 资产评估报告使用限制说明	30
十三、 资产评估报告日	31
资产评估报告附件.....	32

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、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对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、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。

八、资产评估师对机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

冰山冷热科技股份有限公司、松下电器(中国)有限公司、松下制冷(大连)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，按照必要的评估程序，对松下制冷(大连)有限公司的股东全部权益在评估基准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：冰山冷热科技股份有限公司拟收购松下制冷(大连)有限公司股权，为此需要对松下制冷(大连)有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：松下制冷(大连)有限公司的股东全部权益价值

评估范围：松下制冷(大连)有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、其他权益工具投资、固定资产、使用权资产、无形资产和递延所得税资产等，总资产账面价值为 69,409.89 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 65,970.13 万元；净资产账面价值 3,439.76 万元。

评估基准日：2023 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

松下制冷(大连)有限公司评估基准日总资产账面价值为 69,409.89 万元；总负债账面价值为 65,970.13 万元；净资产账面价值为 3,439.76 万元，股东全部权益评估价值为 14,528.55 万元，增值额为 11,088.79 万元，增值率为 322.37%。

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。

**冰山冷热科技股份有限公司拟收购股权涉及的
松下制冷(大连)有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文**

冰山冷热科技股份有限公司、松下电器(中国)有限公司、松下制冷(大连)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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对冰山冷热科技股份有限公司拟收购股权涉及的松下制冷(大连)有限公司股东全部权益在 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、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

本次评估的委托人为冰山冷热科技股份有限公司、松下电器(中国)有限公司、松下制冷(大连)有限公司,资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人之一简介

名称: 冰山冷热科技股份有限公司

住所: 辽宁省大连经济技术开发区辽河东路 106 号

法定代表人: 纪志坚

注册资本: 84321.2507 万人民币

类型: 其他股份有限公司(上市)

经营范围: 一般项目: 制冷制热设备及配套辅机、配件、节能环保产品的研发、设计、制造、销售、租赁、安装及维修; 技术服务、技术咨询、技术推广; 制冷空调成套工程、机电安装工程、钢结构工程、防腐保温工程的设计、施工、安装、维修及保养服务; 房屋租赁; 普通货物运

输；物业管理；低温仓储；货物进出口、技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

统一社会信用代码：912102002423613009

成立日期：1993 年 12 月 18 日

营业期限：1993 年 12 月 18 日至无固定期限

(二)委托人之二简介

名称：松下电器(中国)有限公司

住所：北京市朝阳区景华南街 5 号远洋光华中心 C 座 3 层、6 层

法定代表人：本间哲朗

注册资本：176498.5382 万美元

类型：有限责任公司(外国法人独资)

经营范围：1、在中国对电器、电子及其他鼓励和允许类产业进行投资；2、受所投资企业(包括投资者和/或本公司在中国投资的企业。以下简称“企业”)董事会的书面委托(经董事会成员一致同意)，为其提供以下业务：①协助或代理其所投资的企业从国内外采购该企业自用的机器设备和生产所需的原材料、元器件、零部件；②在国内外市场以代理或经销的方式销售其所投资企业生产的产品，并提供售后服务；③人才培养、市场开发以及咨询服务；④协助企业招收、招聘人员；⑤在外汇管理部门的同意和监督下，谋求企业之间的平衡外汇；⑥协助企业寻求贷款及提供担保；3、为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；4、依照国家有关规定，以代理、经销或设立出口采购机构(包括内部机构)的方式出口境内商品，并可按有关规定办理出口退税；5、从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究成果并提供相应的技术服务；6、为其所投资企业的产品的国内经销商、代理商以及与投资性公司、其母公司或其关联公司签有技术转让协议的国内公司、企业提供相关的技术培训；7、购买企业的产品进行系统集成后在国内外销售，如果企业生产的产品不能完全满足系统集成需要，可以在国内外采购系统集成配套产品；8、进口并在国内销售投资者所属公司集团的母公司及其控股关联企业的产品；9、经批准，向投资性公司及其所投资企业提供相关财务服务；10、从事经营性租赁业务；11、为所进口的产

品提供售后服务；12、进口为企业、投资者所属集团的母公司的产品提供维修服务所需的原辅材料及零、配件；13、承接境内外企业的服务外包业务；14、根据有关规定，从事物流配送服务；15、经批准，设立财务公司，向本公司及企业提供相关财务服务；16、经批准，从事境外工程承包业务和境外投资，设立融资租赁公司并提供相关服务；17、委托境内其他企业生产、加工本公司或投资者的产品并在国内外销售；18、从事电子、通信设备、仪器仪表及文化、办公用机械、普通机械、专用设备、医疗器械等有关产品（特种商品除外）的批发、零售（不设立店铺）、佣金代理（拍卖除外）、进出口及其相关配套业务；19、从事汽车电子装置、电子电器材料、装置、住宅建材、家具、照明器具、软件及辅助设备、电视转播专用车等相关产品（特殊商品除外）、化肥的批发、佣金代理、进出口及相关配套业务；20、设计、制作、发布、代理国内外各类广告；21、咨询服务；22、仓储服务；23、道路货运代理；24、海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；25、零售文化用品；26、会议服务；27、承办展览展示；28、批发食品；29、机械设备、计算机、家用电器、日用品、汽车、建筑材料、金属材料的批发、零售；维修建筑工程机械设备、计算机、家用电器。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；批发食品以及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。）

统一社会信用代码：91110000625906670H

成立日期：1994 年 8 月 11 日

营业期限：1994 年 8 月 11 日至无固定期限

(三) 委托人之三暨被评估单位简介

1. 公司简况

名称：松下制冷（大连）有限公司

住所：辽宁省大连经济技术开发区淮河西路 117、118 号（松岚街 10 号）

法定代表人：横尾定顯

注册资本：345000 万日元

类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

经营范围：环保及能源综合利用的制冷制热设备、空调机械、环保机械及相关联的设备等的设计、生产、制造、销售、安装、售后服务及与此相关联的其它业务（涉及行政许可的，须凭许可证经营）***（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。）

统一社会信用代码：912102136048024506

成立日期：1992 年 9 月 11 日

营业期限：1992 年 9 月 11 日至 2042 年 09 月 10 日

2.历史沿革

松下制冷(大连)有限公司（原名大连三洋制冷有限公司，以下简称“公司”）位于大连经济技术开发区淮河西路 117、118 号（松岚街 10 号），是由日本三洋电机株式会社、大连冷冻机股份有限公司和日本双日株式会社共同投资成立的中外合资经营企业。公司成立于 1992 年 9 月，经营期限为 50 年，注册资本为 20 亿日元，其中：三洋电机株式会社出资 11 亿日元，占注册资本 55%；大连冷冻机股份有限公司（现已更名为“冰山冷热科技股份有限公司”）出资 8 亿日元，占注册资本 40%；日本双日株式会社出资 1 亿日元，占注册资本 5%。

2012 年 2 月，日本双日株式会社将其持有的公司全部股权转让给三洋电机株式会社。同年公司申请增加注册资本 14.5 亿日元，由日本双日株式会社、大连冷冻机股份有限公司按照持股比例同比增加。变更后的注册资本为 34.5 亿日元。其中：三洋电机株式会社出资 20.7 亿日元，占注册资本 60%；大连冷冻机股份有限公司（现已更名为“冰山冷热科技股份有限公司”）出资 13.8 亿日元，占注册资本 40%。

2014 年 9 月，公司名称由大连三洋制冷有限公司更名为松下制冷(大连)有限公司。

2021 年 7 月，冰山冷热科技股份有限公司将其持有的公司 40%股权转让给松下电器（中国）有限公司。

截至本次评估基准日，松下制冷(大连)有限公司注册资本和股权结构如下：

股东名称	注册资本金额（万日元）	注册资本比例
日本三洋电机株式会社	207,000.00	60.00%

股东名称	注册资本金额（万日元）	注册资本比例
松下电器（中国）有限公司	138,000.00	40.00%
合计	345,000.00	100.00%

上述注册资本已全部实缴。

3.近两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年3月31日
资产总计	61,241.28	73,651.42	69,409.89
负债总计	54,093.97	71,627.22	65,970.13
所有者权益	7,147.31	2,024.19	3,439.76

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年1-3月
营业收入	55,085.09	59,317.31	20,960.50
利润总额	-7,107.63	-5,774.33	1,562.26
净利润	-6,978.78	-5,123.11	1,415.56

被评估单位评估基准日、2022年度、2021年度财务数据均经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

4.委托人与被评估单位之间的关系

委托人之一冰山冷热科技股份有限公司为委托人之三被评估公司松下制冷(大连)有限公司的拟收购方；

委托人之二松下电器(中国)有限公司为委托人之三被评估公司松下制冷(大连)有限公司的股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定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

冰山冷热科技股份有限公司拟收购松下制冷(大连)有限公司股权，为此需要对松下制冷(大连)有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是松下制冷(大连)有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

松下制冷(大连)有限公司的全部资产及负债。资产包括包括流动资产、其他权益工具投资、固定资产、使用权资产、无形资产和递延所得税资产等，总资产账面价值为 69,409.89 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 65,970.13 万元；净资产账面价值 3,439.76 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留审计意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 43 项，除报废 1 项其他主要为企业自建的办公楼、生产车间、库房、锅炉房及外购的分别位于西安、郑州、沈阳、大连的办事处用房。构筑物共计 55 项，除 8 项报废其他主要为道路、围墙和停车场等。除报废资产外其他资产状况良好，可以正常使用。

2.设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、车辆、电子设备。

机器设备共 482 项，除 143 项报废外其他主要有动力设备、起重设备、翅片冲压设备、组装制冷设备所用设备及工器具。其中约 40%设备购置于 2010 年以前。

车辆共 31 项，轿车 11 辆，商务车 2 辆，大型客车 2 辆，多用途乘用车 7 辆，叉车等厂内运输车辆 9 辆。其中 29 辆购置于 2016 年以前。

电子设备共 1323 项，除 264 项报废外主要为电脑、打印机、检验仪器等生产办公所需的电子设备及仪器。其中约 70%购置于 2015 年以前。

3.无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 2 宗，为出让土地，已办理不动产证，证载权利人为松下制冷(大连)有限公司。具体情况如下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	土地用途	面积(m ²)
0518034	二厂土地	大连经济技术开发区淮河西路 117 号	2047/2/28	工业用地	44,537.00
0518019	三厂土地	大连经济技术开发区松岚街 10 号	2046/7/31	工业用地	33,654.00

4.其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要为计算机软件，共计 69 项，除 4 项报废外其他分别为被评估单位外购和定制开发获得。

5.持有待售资产

评估基准日持有待售资产核算内容为剥离的 VRF 业务相关的无形资产和设备共 67 项，其中无形资产 1 项，设备 66 项。

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

本报告评估基准日是 2023 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《资产评估委托合同》。

(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第四次修正）；

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）；
5. 《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号发布，财政部令第97号修改）；
6. 《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第三次修正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（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通过）；
8. 《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第二次修正）；
9. 《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）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
11. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
12. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36号）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；
18. 《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）；
19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

20.《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）；

21.财政部、税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告（财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号）；

22.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订）。

（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.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 15.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 16.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

- 1.国有土地使用证；
- 2.房屋所有权证或者不动产权证书；
- 3.机动车行驶证；
- 4.其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1.《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行）；
- 2.《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 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；
- 3.评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR；
- 4.《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额（2017）》；
- 5.《辽宁省通用安装工程定额（2017）》；
- 6.大连市 2023 年 1 季度工程造价信息；
- 7.《机电产品报价手册》（2023 年）；
- 8.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 9.企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 10.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 11.企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 12.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 13.《财政部关于印发<基本建设项目成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504 号）；
- 14.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《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）；
- 2.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；
- 3.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 4.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 5.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第 678 号）。
- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 7.信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

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的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择理由如下：

由于难以找到可比企业，因此不适合采用市场法，被评估单位未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。故采用收益法和资产基础法。

（一）收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{\frac{9}{12}}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i+\frac{3}{12})}} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^{(n+\frac{3}{12})}}$$

其中：

F₀: 评估基准日至当年年末自由现金流量；

P: 评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i: 评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n: 预测期末年预期的企业自由现金流量；

r: 折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

n: 预测期；

i: 预测期第 i 年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：k_e: 权益资本成本；

k_d: 付息债务资本成本；

E: 权益的市场价值；

D: 付息债务的市场价值；

t: 所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：r_f: 无风险收益率；

MRP: 市场风险溢价；

β_L: 权益的系统风险系数；

r_c: 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产、负债价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估溢余资产、负债主要包含溢余货币资金、剥离的 VRF 业务相关资产、负债及其他报废资产。

对溢余资产、负债单独分析并采用适宜的方法进行评估。

(3) 非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位无非经营性资产、负债。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位无付息债务。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金，为银行存款及其他货币资金，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) 应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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都能收回的，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，具体分析数额、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，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款和合同资产，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 原材料、在途物资、委托加工物资，对于购置日期与评估基准日接近的可正常使用材料，市场价格变动不大，以核实后的账面值确认评估值。

对其中积压报废项目，按照可变现净值确定评估值。

(5) 产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(6) 在产品，在产品包含正在加工中尚未完工的产品和领用后临时存放在车间的原材料。评估人员抽查了在产品数量无误，抽查了部分成本计算凭证，核实了成本计算过程。对日后可正常销售的在产品参照产成品乘以完工程度确认评估值。对领用后临时存放在车间的原材料，参照原材料确认评估值。

2. 持有待售资产

评估基准日持有待售资产内容为剥离的 VRF 业务相关的无形资产和设备。评估人员收集相关原始凭证并对相关合同进行了抽查，持有待售资产按照签订的转让协议价作为评估值。

3. 其他权益工具投资

其他权益工具投资为对大连本庄化学有限公司参股股权投资，以被投资单位在评估基准日的净资产价值乘以松下制冷（大连）有限公司所持股权比例计算确定评估值。

4. 房屋建(构)筑物

根据各类房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于企业自建的办公楼、生产车间、库房、锅炉房及道路、围墙和停车场等附属设施，主要采用成本法评估；对于外购的分别位于西安、郑州、沈阳、大连办事处用房，采用市场法评估。

(1) 成本法

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A.建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，采用重编预算法确定其建安工程造价，即以待估建（构）筑物中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、装饰工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

B.前期及其他费用

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日贷款市场报价利率(LPR)，以建安综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计取。

D.可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的建(构)筑物资产，计算出可抵扣的增值税。

②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定：

根据评估范围内建(构)筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、建(构)筑物历年更新改造情况、维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率

的辅助条件。

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 市场法

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=可比实例交易价格×正常交易情况/可比实例交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/可比实例房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/可比实例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/可比实例房地产个别因素值

5. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，对于掌握二手市场交易价的部分设备和车辆，则采用市场法进行评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安

装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据增值税相关规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

重置成本=购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

该公司的机器设备的购置安装周期均短于半年，不计算前期及其他费用和资金成本。

A. 购置价

机器设备主要依据市场询价、参照《2023 中国机电产品报价手册》或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

电子设备主要根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

B. 运杂费

运杂费包括设备从生产厂或发货地到安装现场所发生的装卸、运输、采购、保管等费用。

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

C. 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D. 可抵扣增值税

根据增值税相关文件的规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本=购置价+购置价×10%/(1+13%)+牌照费-购置价中可抵扣的

增值税

②综合成新率的确定

A. 对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

B. 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

C. 对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(2)市场法

市场法即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、各项指标的修正，从而确定评估值。车辆计算公式为：

$$\text{待估车辆价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估设备评估基准日价格指数} / \text{参照物设备交易日价格指数} \times \text{待估设备各指标} / \text{参照设备各指标}$$

6. 土地使用权

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，待估宗

地附近区域近期征地补偿执行标准可以获得，宜采用成本逼近法进行评估；待估宗地所在区域近期相类似的交易案例较多，宜采用市场比较法评估。

(1) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：V－土地价格；

E_a －土地取得费用；

E_d －土地开发费；

T－税费；

R_1 －利息；

R_2 －利润；

R_3 －土地增值收益

(2) 市场比较法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 × 土地使用年期修正

7. 递延所得税资产

递延所得税资产是由于存货跌价准备、坏账准备账面价值、可弥补亏损与其计税基础不同，产生了在未来收回资产的期间内，应纳税所得额减少并导致未来期间应交所得税减少形成的。故以核实后的账面值确认评估值。

8. 负债

关于流动负债中应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债以及非流动负债中租赁负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的实际承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2023 年 3 月 31 日至 2023 年 5 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

2023 年 3 月 31 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。

（三）现场调查

评估人员于 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 4 月 20 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的调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员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）初步审查和完善被评估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，然后仔细审查各类“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，同时反馈给被评估单位对“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，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(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，并和被评估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屋建筑物、土地、车辆等资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。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

- (1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例；
- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7)其他相关信息资料。

(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，从委托方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

评估人员针对各类资产的具体情况，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。项目负责人对各类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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(二) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(三) 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；

(四) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(五) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、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；

(六) 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；

(七) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(八) 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。

(九) 假设评估基准日后被评估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；

(十) 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；

(十一) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出

(十二) 松下制冷(大连)有限公司于 2021 年 10 月取得高新技术企业证书(编号为 GR202121200368)，有效期三年。根据国家税务总局《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税有关优惠问题的通知》（税国函[2008] 203 号）的规定，公司自 2021 年至 2023 年享受 15%的优惠税率。本次评估假设在 2024 年及以后各年内，该公司均能被认定为高新技术企业，享受 15%的所得税优惠政策。

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

(一) 收益法评估结果

松下制冷(大连)有限公司评估基准日总资产账面价值为 69,409.89 万元，总负债账面价值为 65,970.13 万元，净资产账面价值为 3,439.76 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 14,528.55 万元，增值额为 11,088.79 万元，增值率为 322.37%。

(二) 资产基础法评估结果

松下制冷(大连)有限公司评估基准日总资产账面价值为 69,409.89 万元，评估价值为 80,056.94 万元，增值额为 10,647.05 万元，增值率为 15.34 %；总负债账面价值为 65,970.13 万元，评估价值为 65,970.13 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 3,439.76 万元，评估价值为 14,086.81 万元，增值额为 10,647.05 万元，增值率为 309.53 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	60,894.32	63,491.00	2,596.68	4.26
二、非流动资产	8,515.57	16,565.94	8,050.37	94.54
其中：固定资产	5,107.39	11,502.82	6,395.43	125.22
无形资产	2,090.46	3,707.33	1,616.87	77.35
其中：土地使用权	2,056.72	3,497.31	1,440.59	70.04
其他非流动资产	1,317.72	1,355.79	38.07	2.89
资产总计	69,409.89	80,056.94	10,647.05	15.34
三、流动负债	65,283.85	65,283.85	0.00	0.00
四、非流动负债	686.28	686.28	0.00	0.00
负债总计	65,970.13	65,970.13	0.00	0.00
净资产	3,439.76	14,086.81	10,647.05	309.53

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 14,528.55 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 14,086.81 万元，两者相差 441.74 万元，差异率为 3.04%。

资产基础法是在重置资产角度在合理评估各分项资产和负债的价值确定评估对象价值的思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值得到企业股东权益价值的方法。松下制冷(大连)有限公司业务整合后由于受其市场潜力、技术水平、管理能力、宏观政策、竞争环境等诸方面因素的影响，其内在的整体价值高于其单项资产加和的价值，采用收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，能够全面反映企业的整体获利能力和整体内在价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：松下制冷（大连）有限公司的股东全部权益价值评估结果为 14,528.55 万元。

本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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)本次评估利用了信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)以下房屋建筑物未办理产权证，其建筑面积由被评估单位测量申报，并承诺均为自建，为其所有，无产权纠纷。

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(m ²)
1	探伤室、焊材库	2000-03	330.00
2	变电所	1993-08	306.00
3	泵房	1993-08	170.10
4	小型机泵房	2000-03	110.00
5	空压机房	1993-08	54.00
6	门卫室	1993-08	50.00
7	资材库	2000-12	96.00
8	库房	1993-08	24.00
9	喷漆房	2001-06	18.00
10	休息室	1993-08	55.00
11	瓶组站	2014-12	60.00
12	锅炉房	1993-08	461.34
13	第二工厂门岗	1998-01	90.00
14	二厂溴化锂试验室	2017-02	1,386.24
	合 计		3,210.68

(四)截至评估基准日，被评估单位有账面原值2,164.23万元，账面净值3.41万元的资产处于报废状态。

(五)根据《资产评估法》和《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。

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 2023 年 5 月 3 日。

资产评估师：



Handwritten signature of Wang Chenyue.

资产评估师：



Handwritten signature of Ma Jie.

北京中企华资产评估有限责任公司



北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。



首批《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止 2020 年 10 月 10 日)》备案公告



从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

中国证监会 www.csrc.gov.cn 电话：(010)59131431 传真：

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有：中国证券监督管理委员会 京ICP备 06035542号 京公网安备 110401027000320号

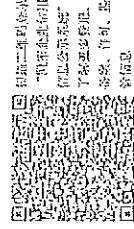
附：备案资产评估机构基本信息

序号	资产评估机构名称	资产评估师人数 (截至备案申请 上月末)	上年度资产评估业 务收入(万元)
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	43	1730.56
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	208	25967.37
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	24	929.20
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	195	22768.44
5	北京国友大正资产评估有限公司	38	7415.13
6	北京华亚正信资产评估有限公司	151	12750.96
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	40	2034.19
8	北京经纬纬仁达资产评估有限公司	62	2064.00
9	北京天健兴业资产评估有限公司	194	31102.62
10	北京天圆开资产评估有限公司	71	2851.00
11	北京亚超资产评估有限公司	130	6043.13
12	北京亚太联华资产评估有限公司	56	4595.11
13	北京中铨资产评估有限责任公司	74	2293.00
14	北京中和谊资产评估有限公司	43	2530.09
15	北京中科华资产评估有限公司	41	2701.58
16	北京中林资产评估有限公司	41	4039.76
17	北京中企华资产评估有限责任公司	318	54715.63
18	北京中天和资产评估有限公司	75	6234.97
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	37	1029.27
20	北京中天华资产评估有限责任公司	83	13874.62



营业执照

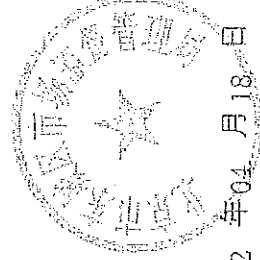
统一社会信用代码
91110101633784423X



(副本)(3-1)

名称	北京中企华资产评估有限责任公司	注册资本	1100万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1996年12月16日
法定代表人	权忠光	营业期限	1996年12月16日至 2046年12月15日
经营范围	探矿权和采矿权评估,从事各类单项资产评估,企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或咨询;土地资产评估、服务;经济信息咨询服务;财务咨询;税务服务;并展经营活动;依法开展经营活动;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。		
住所	北京市东城区青龙胡同35号		

登记机关



2022年04月18日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王晨煜

性别：女

登记编号：24000264



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司大连分公司



初次执业登记日期：1999-12-31

年检信息：通过（2023-04-17）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-04-28



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马继跃

性别：男

登记编号：24000004



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司大连分公司



初次执业登记日期：2001-06-18

年检信息：通过（2022-04-22）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

马继跃

本人印鉴：



打印日期：2023-03-20

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>