

本报告依据中国资产评估准则编制

哈尔滨空调股份有限公司拟承租不动产涉及的  
哈尔滨市龙建翻斗车厂不动产年租金价值

资产评估报告

众华评报字[2020]第 91 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇二〇年九月十五日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 2424020043202000167

资产评估报告名称： 哈尔滨空调股份有限公司拟承租不动产涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂不动产年租金价值资产评估报告

资产评估报告文号： 众华评报字[2020]第91号

资产评估机构名称： 辽宁众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 宁艳杰(资产评估师)、华天舒(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 资产评估报告目录

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估<br>报告使用人概况 ..... | 5  |
| 三、评估目的 .....                                   | 6  |
| 四、评估对象和评估范围 .....                              | 7  |
| 五、价值类型 .....                                   | 12 |
| 六、评估基准日 .....                                  | 12 |
| 七、评估依据 .....                                   | 13 |
| 八、评估方法 .....                                   | 15 |
| 九、评估程序实施过程 and 情况 .....                        | 16 |
| 十、评估假设 .....                                   | 19 |
| 十一、评估结论 .....                                  | 20 |
| 十二、特别事项说明 .....                                | 20 |
| 十三、资产评估报告使用限制 .....                            | 21 |
| 十四、资产评估报告日 .....                               | 22 |
| 资产评估报告附件 .....                                 | 24 |
| 评估明细表 .....                                    | 25 |

## 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对其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师遵守法律、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，评估师通过核查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师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产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人及产权持有人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哈尔滨空调股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对哈尔滨空调股份有限公司拟承租不动产涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂不动产年租金在2020年9月5日的市场价值进行了评估。

### 一、评估目的

根据哈尔滨空调股份有限公司2020年08月20日《总经理办公会会议纪要》，哈尔滨空调股份有限公司拟承租哈尔滨市龙建翻斗车厂的不动产，特委托辽宁众华资产评估有限公司对哈尔滨市道里区机场路321号的不动产年租金进行评估。

本次评估目的是对哈尔滨空调股份有限公司上述行为涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂不动产年租金在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人实施上述经济行为提供价值参考。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象为哈尔滨空调股份有限公司拟承租不动产涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂相关不动产一年期租金价值（不包含水、电费、物业费、取暖费）。

评估范围为哈尔滨市龙建翻斗车厂位于哈尔滨市道里区机场路321号的不动产。具体为位于机场路321号的房产及土地使用权，房产共15处，总建筑面积为13,231.73平方米，宗地总土地面积为40,119.9平方米。详见评估申报表。

### 三、价值类型

市场价值。

### 四、评估基准日

2020年9月5日。

## 五、评估方法

市场法。

## 六、评估结论及其使用有效期

在评估假设条件成立前提下，评估对象在评估基准日的一年期租金价值为人民币 421.32 万元（大写金额：人民币肆佰贰拾壹万叁仟贰佰元整）。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

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。

# 哈尔滨空调股份有限公司拟承租不动产涉及的 哈尔滨市龙建翻斗车厂不动产年租金价值 资产评估报告正文

众华评报字[2020]第 91 号

## 一、绪言

哈尔滨空调股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对哈尔滨空调股份有限公司拟承租不动产涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂不动产年租金在 2020 年 9 月 5 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、产权持有人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

### (一)委托人概况

- 1、名称：哈尔滨空调股份有限公司
- 2、统一社会信用代码：91230100127046743W
- 3、住所：哈尔滨市南岗区嵩山路哈高科技技术开发区 26 号
- 4、法定代表人：刘铭山
- 5、注册资本：叁亿捌仟叁佰叁拾肆万零陆佰柒拾贰圆整
- 6、类型：股份有限公司（上市）
- 7、成立日期：1993 年 06 月 25 日
- 8、营业期限：长期
- 9、经营范围：空气冷却冷凝设备、高中低压换热器、制冷空调设备、环保除尘设备、散热器制造及技术服务、技术咨询；仓储、货物

运输（分支机构）；经销有色金属、黑色金属、机械设备、五金交电、建筑材料、化工原料（法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外）；按外经贸部批准的范围经营进出口业务；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；开展本企业的“三来一补”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。）

## （二）产权持有人概况

- 1、名称：哈尔滨市龙建翻斗车厂
- 2、统一社会信用代码：91230102127135930E
- 3、住所：哈尔滨市道里区机场路 321 号
- 4、法定代表人：杨树元
- 5、注册资本：伍拾肆万圆整
- 6、类型：集体所有制
- 7、成立日期：1990 年 09 月 28 日
- 8、营业期限：长期
- 9、经营范围：翻斗车，农用运输车，机械加工，铆焊，烟叶打包机，翻斗车配件，拖车，传动抽（为松拖厂配套生产）（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。）

## （三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一股东控制下的企业。

## （四）资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况

其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

## 三、评估目的

根据哈尔滨空调股份有限公司 2020 年 08 月 20 日《总经理办公会会议纪要》，哈尔滨空调股份有限公司拟承租哈尔滨市龙建翻斗车

厂的不动产，特委托辽宁众华资产评估有限公司对哈尔滨市道里区机场路 321 号的不动产年租金进行评估。

本次评估目的是对哈尔滨空调股份有限公司上述行为涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂不动产年租金在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人实施上述经济行为提供价值参考。

#### 四、评估对象和评估范围

评估对象为哈尔滨空调股份有限公司拟承租不动产涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂相关不动产一年期租金价值（不包含水、电费、物业费、取暖费）。

评估范围为哈尔滨市龙建翻斗车厂位于哈尔滨市道里区机场路 321 号的不动产。具体为位于机场路 321 号的房产及土地使用权，房产共 15 处，有办公楼、机加车间、冲焊车间、收发室等，建成于 1997 年和 2012 年，多为钢混及砖混结构。总建筑面积为 13,231.73 平方米，宗地总土地面积为 40,119.9 平方米。

纳入评估范围的资产具体如下：

房屋建筑物申报表

| 序号 | 权利人        | 房产权证编号               | 土地使用证编号           | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月   | 计量单位           | 建筑面积    |
|----|------------|----------------------|-------------------|-------|----|--------|----------------|---------|
| 1  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 哈房权证里字第 0501033564 号 | 哈国用(2006)第 3064 号 | 办公楼   | 混合 | 1997 年 | m <sup>2</sup> | 1397.69 |
| 2  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 哈房权证里字第 0501033571 号 | 哈国用(2006)第 3064 号 | 机加车间  | 钢混 | 1997 年 | m <sup>2</sup> | 940.14  |
| 3  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 哈房权证里字第 0501033570 号 | 哈国用(2006)第 3064 号 | 冲焊车间  | 钢混 | 1997 年 | m <sup>2</sup> | 2654.36 |
| 4  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 哈房权证里字第 0501033560 号 | 哈国用(2006)第 3064 号 | 收发室   | 混合 | 1997 年 | m <sup>2</sup> | 92.75   |
| 5  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 哈房权证里字第 0501033566 号 | 哈国用(2006)第 3064 号 | 锅炉房   | 混合 | 1997 年 | m <sup>2</sup> | 211.7   |
| 6  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 哈房权证里字第 0501033558 号 | 哈国用(2006)第 3064 号 | 变电所   | 混合 | 1997 年 | m <sup>2</sup> | 50.28   |
| 7  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无                    | 无                 | 机加装配厂 | 钢混 | 1997 年 | m <sup>2</sup> | 3100    |

|    |            |   |   |       |      |       |                |          |
|----|------------|---|---|-------|------|-------|----------------|----------|
| 8  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无 | 无 | 小车库   | 混合   | 1997年 | m <sup>2</sup> | 200      |
| 9  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无 | 无 | 综合厂房  | 钢结构  | 2012年 | m <sup>2</sup> | 1100     |
| 10 | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无 | 无 | 仓库    | 混合   | 1997年 | m <sup>2</sup> | 900      |
| 11 | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无 | 无 | 露天铁架库 | 简易钢架 | 2012年 | m <sup>2</sup> | 1300     |
| 12 | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无 | 无 | 门卫办公室 | 混合   | 1997年 | m <sup>2</sup> | 125      |
| 13 | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无 | 无 | 小门卫   | 混合   | 1997年 | m <sup>2</sup> | 24       |
| 14 | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无 | 无 | 大车库   | 混合   | 1997年 | m <sup>2</sup> | 335.81   |
| 15 | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无 | 无 | 食堂    | 混合   | 1997年 | m <sup>2</sup> | 800      |
| 合计 |            |   |   |       |      |       |                | 13231.73 |

办公楼：根据委托人提供的哈房权证里字第 0501033564 号房屋所有权证，权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号 1 栋，权利类型为房屋所有权，用途为办公，房屋为混合结构，建筑面积 1397.69 平方米，房屋总层数 2 层，所在层数为第 1-2 层。实际用途为办公，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，理石、地板地面，铝合金玻璃门、木门，塑钢窗，内部水、电、暖、消防、通讯设施齐全，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

机加车间：根据委托人提供的哈房权证里字第 0501033571 号房屋所有权证，权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号 3 栋，权利类型为房屋所有权，用途为工业，房屋为钢混结构，建筑面积 940.14 平方米，房屋总层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为厂房，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，水泥地面，木门，铁窗，有动力电、取暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

冲焊车间：根据委托人提供的哈房权证里字第 0501033570 号房屋所有权证，权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321

号 2 栋，权利类型为房屋所有权，用途为工业，房屋为钢混结构，建筑面积 2654.36 平方米，房屋总层数 2 层，所在层数为第 1-2 层。实际用途为厂房及部分为办公，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，水泥地面、地板、地砖，防盗门，铁窗，内部有水、电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

收发室：根据委托人提供的哈房权证里字第 0501033560 号房屋所有权证，权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号 6 栋，权利类型为房屋所有权，用途为其他，房屋为混合结构，建筑面积 92.75 平方米，房屋总层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为收发室，建成于 1997 年。建筑外墙水泥砂浆、部分理石墙面，内墙大白，地板，防盗门，塑钢窗，内部有电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

锅炉房：根据委托人提供的哈房权证里字第 0501033566 号房屋所有权证，权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号 4 栋，权利类型为房屋所有权，用途为其他，房屋为混合结构，建筑面积 211.7 平方米，房屋总层数 2 层，所在层数为第 1-2 层。实际用途为锅炉房，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，水泥地面，防盗门，塑钢窗，内部有水、电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

变电所：根据委托人提供的哈房权证里字第 0501033558 号房屋所有权证，权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号 5 栋，权利类型为房屋所有权，用途为其他，房屋为混合结构，建筑面积 50.28 平方米，房屋总层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为变电所，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，水泥地面，防盗门，塑钢窗，内部有水、电、暖，目前处于闲置状态，根据

委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

机加装配厂：权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号厂区内，房屋为钢混结构，建筑面积 3100 平方米，房屋总层数 2 层，所在层数为第 1-2 层。实际用途为厂房及部分为办公，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，水泥地面、地板、地砖，防盗门，塑钢窗，内部有水、电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

小车库：权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号厂区内，房屋为混合结构，建筑面积 200 平方米，房屋总层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为车库，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，水泥地面，卷帘门，塑钢窗，内部有水、电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

综合厂房：权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号厂区内，房屋为钢结构，建筑面积 1100 平方米，房屋总层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为厂房，建成于 2012 年。建筑外墙为 1.5 米高混凝土墙裙，上部为钢板，水泥地面，卷帘门，塑钢窗，内部有电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

仓库：权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号厂区内，房屋为混合结构，建筑面积 900 平方米，房屋总层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为仓库，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，水泥地面，铁门，玻璃窗，内部有电，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

露天铁架库：权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号厂区内，房屋为简易钢架结构，建筑面积 1300 平方米，总

层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为厂房，建成于 2012 年。建筑外墙为 1.5 米高混凝土墙裙，上部为铁架，水泥地面，铁门，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

门卫办公室：权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号厂区内，房屋为混合结构，建筑面积 125 平方米，房屋总层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为门卫办公室，建成于 1997 年。建筑外墙水泥砂浆、部分理石墙面，内墙大白，地板，防盗门，塑钢窗，内部有电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

小门卫：权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号厂区内，房屋为混合结构，建筑面积 24 平方米，房屋总层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为门卫，建成于 1997 年。建筑外墙水泥砂浆、部分理石墙面，内墙大白，地板，铝合金玻璃门，铝合金窗，内部有电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

大车库：权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号厂区内，房屋为混合结构，建筑面积 335.81 平方米，房屋总层数 1 层，所在层数为第 1 层。实际用途为车库，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，水泥地面，卷帘门，塑钢窗，内部有水、电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

食堂：权利人为哈尔滨市龙建翻斗车厂，坐落于道里区机场路 321 号厂区内，房屋为混合结构，建筑面积 800 平方米，房屋总层数 2 层，所在层数为第 1-2 层。实际用途为食堂，建成于 1997 年。建筑外墙涂料饰面，内墙大白，地板，防盗门，塑钢窗，内部有水、电、暖，目前处于闲置状态，根据委托人提供的资料，至评估基准日，评估对象未设定抵押、担保、租赁等他项权利。

土地使用权申报表

| 序号 | 权利人        | 土地使用证编号           | 宗地名称      | 土地性质 | 土地用途 | 计量单位           | 土地面积    |
|----|------------|-------------------|-----------|------|------|----------------|---------|
| 1  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 哈国用(2006)第 3064 号 | 机场路 321 号 | 划拨   | 工业   | m <sup>2</sup> | 26333   |
| 2  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂 | 无                 | 机场路 321 号 | 划拨   | 工业   | m <sup>2</sup> | 13786.9 |
| 合计 |            |                   |           |      |      | m <sup>2</sup> | 40119.9 |

根据委托人提供的哈国用(2006)第 3064 号《土地使用权证》及土地登记卡,哈尔滨市龙建翻斗车厂十五处建筑物均位于本次评估范围土地上,位于哈尔滨市道里区机场路 321 号,土地面积 40,119.9 平方米。依据哈国用(2005)第 49291 号国有土地使用证及哈政土合字[2006]利用 48 号用地批复,哈尔滨龙建翻斗车厂原注册面积为 40,119.9 平方米,后将该宗地分割为两部分,其中已单独办理土地证的部分为 26,333.00 平方米,土地使用权类型为划拨状态,剩余部分土地使用权面积为 13,786.9 平方米,土地使用权类型也为划拨状态,未办理土地证,用途为工业用地。

详见资产评估申报表。委托的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。

## 五、价值类型

根据评估目的及委托约定,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。

## 六、评估基准日

(一)本项目评估基准日为 2020 年 9 月 5 日。

(二)计价标准为基准日有效的价格标准。

(三)此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间,由委托人确定。

## 七、评估依据

本次评估工作中所遵循的行为依据、法律法规及规章依据、准则依据、权属依据和取价依据如下:

### (一)经济行为依据

哈尔滨空调股份有限公司《总经理办公会会议纪要》(2020 年 08 月 20 日)。

### (二)法律法规及规章依据

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,2009 年 5 月 1 日起施行);

4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号,2005 年 9 月 1 日起施行);

5、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十二号公布,自 2007 年 10 月 1 日起施行);

6、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102 号);

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);

8、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号);

9、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令，1991 年 11 月 16 日起实施）；

10、《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修订，2020 年 1 月 1 日起施行）；

11、《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修订，2020 年 1 月 1 日起施行）；

12、其他有关法律、法规、通知文件等。

### (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—资产评估方法》（中评协[2019]35 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）。

### (四)权属依据

- 1、《国有土地使用证》；
- 2、《土地登记卡》；
- 3、《房屋所有权证》。

#### (五)取价依据

- 1、评估人员市场询价资料；
- 2、评估人员进行现场勘察、市场调查搜集的各种数据和资料；
- 3、与此次资产评估有关的其他资料。

## 八、评估方法

### (一)评估方法适用性分析

资产评估的基本方法有成本法、市场法、收益法。进行资产评估时，资产评估师应当结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的应用前提条件及可行的评估方法的优劣势、不同评估方法使用数据的质量和数量等因素依法选择评估方法进行评估，并经采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

成本法是指按照重建或者重置资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。选择和使用成本法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确认评估对象具有预期获利能力；具有可利用的财务、资产管理及市场价格数据；能够合理量化相关资产重置成本以及需要考虑的相关贬值。

市场法是指依据替代原理，将评估对象与相同或类似资产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、资产状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的价值的一种估价方法。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

收益法是指通过估算评估对象预期收益，采用适当的折现率折算成现值，得出评估对象价值的一种估价方法。选择和使用收益法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象的未来收益可以单独预计并用货币计量；收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

针对本项目的调查情况表明，评估对象不动产的年租金价值，由于房地产租金与其成本的相关性较弱，不适宜采用成本法评估；收益法适宜评估不动产本身的价值，但不适用于评估不动产租金，因此不适宜采用收益法评估；评估对象所在区域有较活跃的租赁市场，在市场上具有较多类似资产的出租信息，具备采用市场法评估的条件。

根据评估目的、评估对象、价值类型、评估执业过程中可获得的评估资料情况等相关条件，选取市场法进行评估。

## (二)评估方法简介

市场法的基本思路是：即选取一定数量的可比实例并将它们与纳入评估范围的资产进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取评估对象价值的方法；所谓可比实例，是指交易实例中交易类型与评估目的吻合、成交日期与评估基准日接近、成交价格为正常市场价格或者能修正为正常市场价格的类似房地产。

基本公式：

租金比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

评估价值 = 比准价格 × 天数 × 建筑面积

## 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

与委托人进行洽谈，明确资产评估目的、评估基准日和评估对象及范围，签署资产评估委托合同。

## (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。

为使委托人及产权持有人的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，我公司指派专人对委托人及产权持有人的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

评估人员已对评估对象进行了必要的勘察和核查，对资产利用及权益状况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委托人及产权持有人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

依据委托人及产权持有人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产权持有人沟通，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。

#### (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，从委托人及产权持有人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、资产持续经营假设，即假设评估对象按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围存在限制。

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、委托人及产权持有人提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效，不存在欺骗、误导等现象。

2、在评估师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、产权持有人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。

4、纳入评估范围的资产能够按照其规定用途和合理使用的合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

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，评估机构及签字资产评估师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，评估对象在评估基准日的一年期租金价值为人民币 421.32 万元（大写金额：人民币肆佰贰拾壹万叁仟贰佰元整）。

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) 本资产评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

(二) 本次评估未考虑资产可能存在的抵押担保等他项权利或可能存在的其他优先受偿权对资产价值的影响。

(三) 由委托人和产权持有人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托人和产权持有人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；本次评估对评估对象的权属进行了关注，评估报告仅对评估对象的租金价值发表意见，不对评估对象权属进行保证。

### (四) 其他需要说明的事项

1、对委托人及产权持有人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，评估机构及评估师不承担相关责任；

2、纳入本次评估范围的资产已由产权持有人予以确认，若将来出现与评估范围不一致的争议事项，则与本次评估的评估机构和评估人

员无关。

3、在评估报告有效期以内，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。

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

#### (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壹年。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师不承担责任。

(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评估对象可实现

价格的保证。

(五)本评估报告经评估机构盖章、资产评估师签名后方可使用。

#### 十四、资产评估报告日

本评估报告日为 2020 年 9 月 15 日。

[此页为签署页，无正文]

签字资产评估师：



宁艳杰

签字资产评估师：



华杰

资产评估机构：辽宁众华资产评估有限公司



评估报告签署日：二〇二〇年九月十五日

## 资产评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、委托人及产权持有人营业执照复印件
- 三、委托人及产权持有人承诺函
- 四、评估对象产权证明复印件
- 五、评估机构营业执照复印件
- 六、评估机构备案文件
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

# 总经理办公会会议纪要

会议时间：2020 年 8 月 20 日

会议地点：公司 5 楼会议室

主 持 人：毕海涛

参会其他人员：田大鹏、展学峰、丁盛

记 录 人：于丽欣

## 会议议题：

- 1、讨论关于租赁龙建翻斗车厂厂区事宜

## 会议主要内容：

毕海涛：今天会议只有一个议题，即讨论关于租赁龙建翻斗车厂厂区事宜。

## 议题讨论经过：

毕海涛：王岗厂区出售后，公司间冷生产基地目前还是空白，前几天，我和生产制造部几人去龙建翻斗车厂看了一下他们的厂区，作为间冷产品生产基地够用，想听听各位领导意见，是否可以租赁下来，用于公司间冷产品生产用地。

田大鹏：间冷产品是我公司的主导产品，必须有一个固定场地进行生产，那块场地我也去看过，比王岗厂区的生产基地还大，如果价格合适的话，我认为可以考虑租赁。

展学峰：同意。另外，我建议借此机会，重新规划间冷产品整体生产布局，留用几套设备即可，淘汰落后产能，新购一些先



进设备，优化产业布局。

丁盛：可以租赁。但我建议先了解一下这个公司的具体情况，再进行租赁场地的可行性分析，各方面条件都合适的话，此事可行。

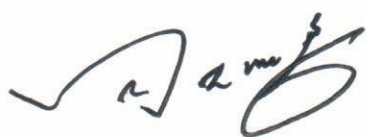
毕海涛：同意各位领导意见，那下一步我们就先了解这个厂子的相关情况，如果没有问题，就让相关部门尽快推进这项工作，办理相关事宜。这次会议就到这里，散会。

会议形成决议如下：

经与会人员讨论后，形成会议决议如下：

经调查了解如果龙建翻斗车厂厂区权责清晰、各项资产手续完备、具备出租条件，同意租赁龙建翻斗车厂厂区，用来扩大公司生产布局。

哈尔滨空调股份有限公司  
总经理办公会  
2020年8月20日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91230100127046743W (3-1)

**名称** 哈尔滨空调股份有限公司  
**类型** 股份有限公司(上市)  
**住所** 哈尔滨市南岗区嵩山路哈高科技技术开发区26号  
**法定代表人** 刘铭山  
**注册资本** 叁亿捌仟叁佰叁拾肆万零陆佰柒拾贰圆整  
**成立日期** 1993年06月25日  
**营业期限** 长期  
**经营范围** 空气冷却冷凝设备、高中低压换热器、制冷空调设备、环保除尘设备、散热器制造及技术服务、技术咨询;仓储、货物运输(分支机构);经销有色金属、黑色金属、机械设备、五金交电、建筑材料、化工原料(法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外);按外经贸部批准的范围经营进出口业务;承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目,对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员;开展本企业的“三来一补”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)

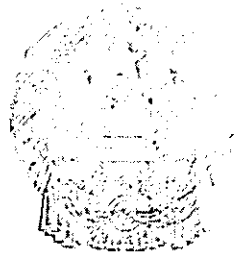


登记机关



请于每年1月1日至6月30日登陆国家企业信用信息公示系统(黑龙江)  
gsxt.hljaic.gov.cn报送年度报告,逾期不报将列入经营异常名录。

2018年08月22日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91230102127135930E (1-1)

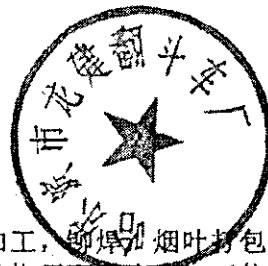
名称 哈尔滨市龙建翻斗车厂  
类型 集体所有制  
住所 哈尔滨市道里区机场路321号

法定代表人 杨树元  
注册资金 伍拾肆万圆整

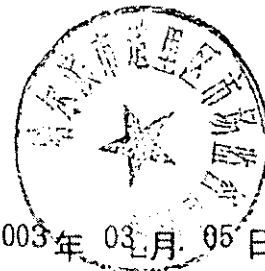
成立日期 1990年09月29日

经营期限 长期

经营范围 翻斗车, 农用运输车, 机械加工, 铆焊, 烟叶打包机, 翻斗车配件, 拖车, 传动抽(为松拖厂配套生产)(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)



登记机关



重要提示

请于每年1月1日至6月30日前自行登录企业信用信息公示系统进行年报, 逾期不报, 将列入异常名录。

2003年03月05日

企业信用信息公示系统网址: [gsxt.hljaic.gov.cn](http://gsxt.hljaic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

## 委托人承诺函

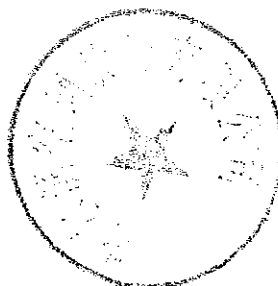
辽宁众华资产评估有限公司：

我公司因拟承租房地产事宜委托你公司对该经济行为所涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂房地产在 2020 年 9 月 5 日的年租金市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证产权持有人提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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. 监督保证产权持有人所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人：

负责人：



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, positioned below the '负责人' (Responsible Person) label.

## 产权持有人承诺函

辽宁众华资产评估有限公司：

我单位因哈尔滨空调股份有限公司承租房地产行为（事宜）委托你公司对该经济行为所涉及的我公司持有的房地产在 2020 年 9 月 5 日的年租金市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

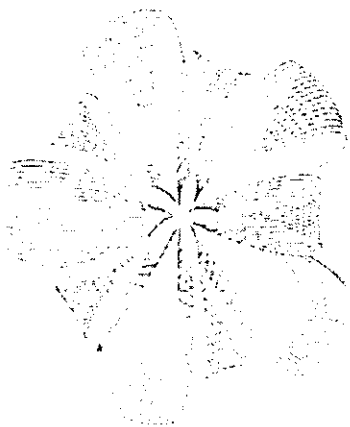
1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 申报评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有人：

法定代表人：



2020 年 9 月 5 日



中华人民共和国建设部监制

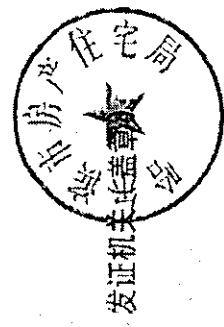
建房注册号：29001

房屋权证 里字第 0501033564 号

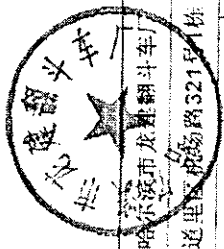


0501033564

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

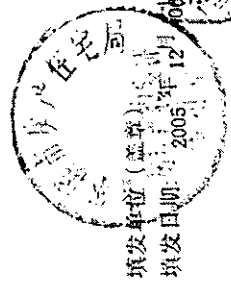


扫描全能王 创建



|          |      |              |         |          |           |       |
|----------|------|--------------|---------|----------|-----------|-------|
| 房屋所有权人   |      | 哈尔滨市龙里翻斗车厂   |         |          |           |       |
| 房屋坐落     |      | 道里区机场路321号1栋 |         |          |           |       |
| 丘(地)号    |      | 产别           |         | 集体单位自管房产 |           |       |
| 幢号       | 房号   | 房屋结构         | 房屋总层数   | 所在层数     | 建筑面积(平方米) | 设计用途  |
| 1-       |      | 混合           | 2       | 1-2      | 1397.69   | 办公    |
| 房屋状况     |      | 以下空白         |         |          |           |       |
| 共有人      |      | 等            | 人       | 共有权证号自 至 |           |       |
| 土地使用情况摘要 |      |              |         |          |           |       |
| 土地证号     |      | 使用面积(平方米)    |         |          |           |       |
| 权属性质     |      | 使用年限         | 年       | 月        | 日至        | 年 月 日 |
| 设定他项权利摘要 |      |              |         |          |           |       |
| 权利人      | 权利种类 | 权利范围         | 权利价值(元) | 设定日期     | 约定期限      | 注销日期  |
|          |      |              |         |          |           |       |
|          |      |              |         |          |           |       |
|          |      |              |         |          |           |       |
|          |      |              |         |          |           |       |
|          |      |              |         |          |           |       |
|          |      |              |         |          |           |       |
|          |      |              |         |          |           |       |
|          |      |              |         |          |           |       |
|          |      |              |         |          |           |       |

|                           |
|---------------------------|
| 附 记                       |
| 1: 建成年份: 1997年<br>2: 具结办理 |



房权证 字第 0501033571 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



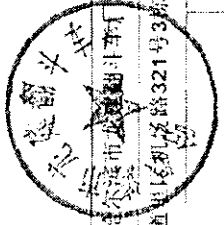
发

中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 23001



扫描全能王 创建



|          |           |              |         |      |           |          |   |
|----------|-----------|--------------|---------|------|-----------|----------|---|
| 房屋所有权人   |           | 大庆市大庆县       |         |      |           | 集体单位自管房产 |   |
| 房屋坐落     |           | 道里区道里街321号3楼 |         |      |           |          |   |
| 房屋(地)号   |           | 产别           |         | 所在层数 |           | 设计用途     |   |
| 幢号       | 房号        | 房屋结构         | 房屋层数    | 所在层数 | 建筑面积(平方米) |          |   |
| 3-       |           | 钢筋混凝土        | 1       | 1    | 940.14    | 工业       |   |
| 房屋状况     |           | 以下空白         |         |      |           |          |   |
| 共有权人     |           | 等            |         | 人    |           | 共有权证号自至  |   |
| 土地使用情况摘要 |           |              |         |      |           |          |   |
| 土地证号     | 使用面积(平方米) |              |         |      |           |          |   |
| 权属性质     | 使用年限      | 年            | 月       | 日至   | 年         | 月        | 日 |
| 设定他项权利摘要 |           |              |         |      |           |          |   |
| 权利人      | 权利种类      | 权利范围         | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限      | 注销日期     |   |
|          |           |              |         |      |           |          |   |
|          |           |              |         |      |           |          |   |
|          |           |              |         |      |           |          |   |
|          |           |              |         |      |           |          |   |
|          |           |              |         |      |           |          |   |
|          |           |              |         |      |           |          |   |

|                           |
|---------------------------|
| 附 记                       |
| 1: 建成年份: 1997年<br>2: 具结办理 |



填发单位(盖章):  
填发日期: 2005年12月08日

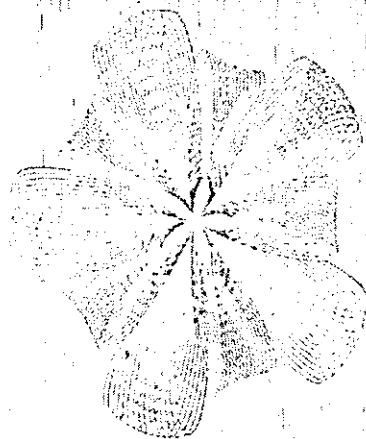
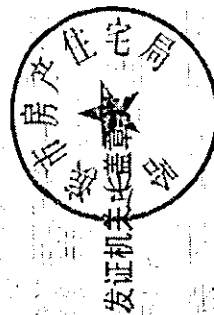


哈房权证 里 字第 0501033570 号



0501033570

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

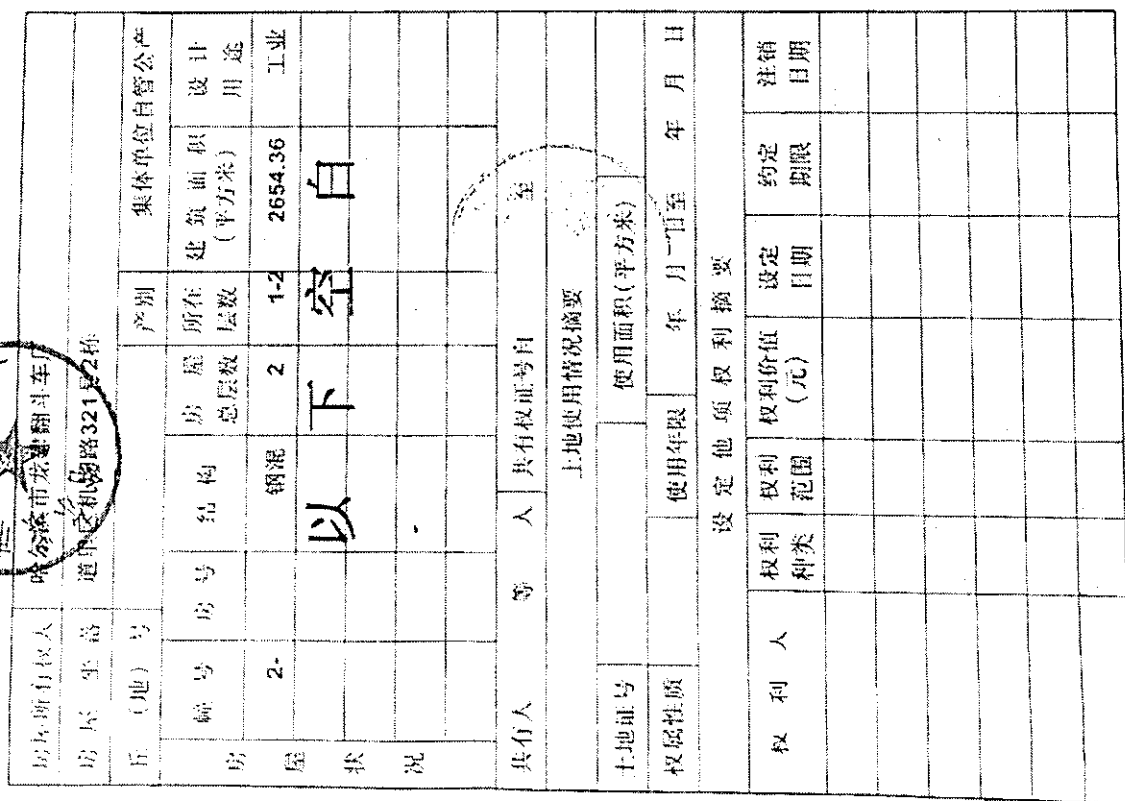


中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 23001

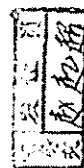
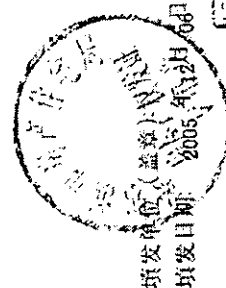


扫描全能王 创建

[illegible]

—

1: 建成年价: 1997年  
2: 具结办理



扫描全能王 创建

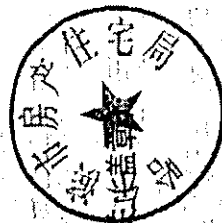


房屋权证 里 字第 0501033560 号

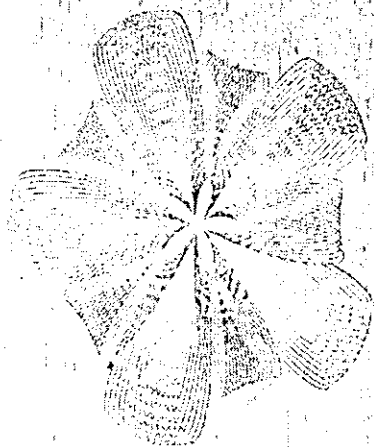


0501033560

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》,为保护房屋所有人的合法权益,对所有人申请登记的本证所列房产,经审查属实,特发此证。



发证机关盖章



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 23001

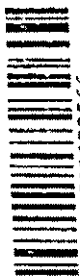


扫描全能王 创建



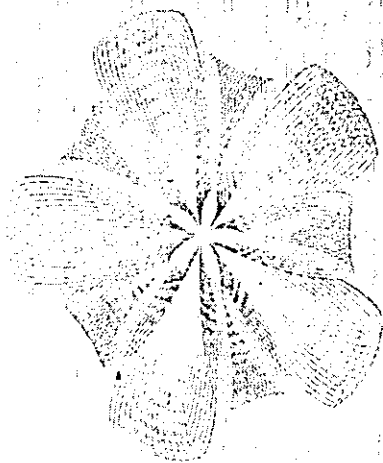
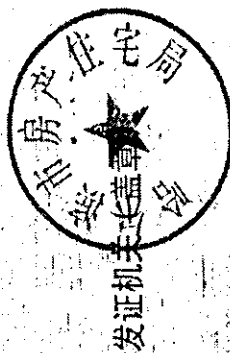


哈房权证 里 字第 0501033566 号



0501033566

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

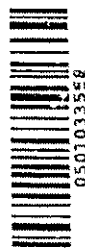


中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 23001

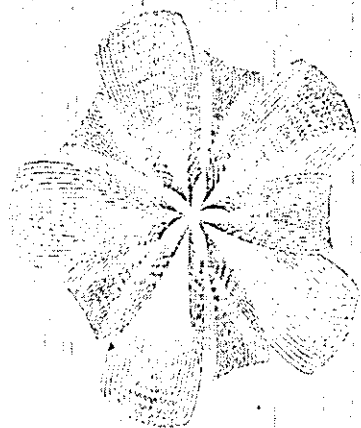
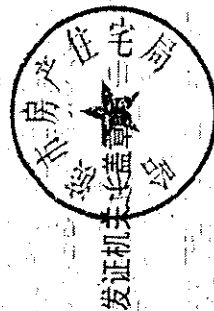


哈房权证 里 字第 0501033558 号



0501033558

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有权人的合法权益,对所有权人申请登记的本证所列房产,经审查属实,特发此证。

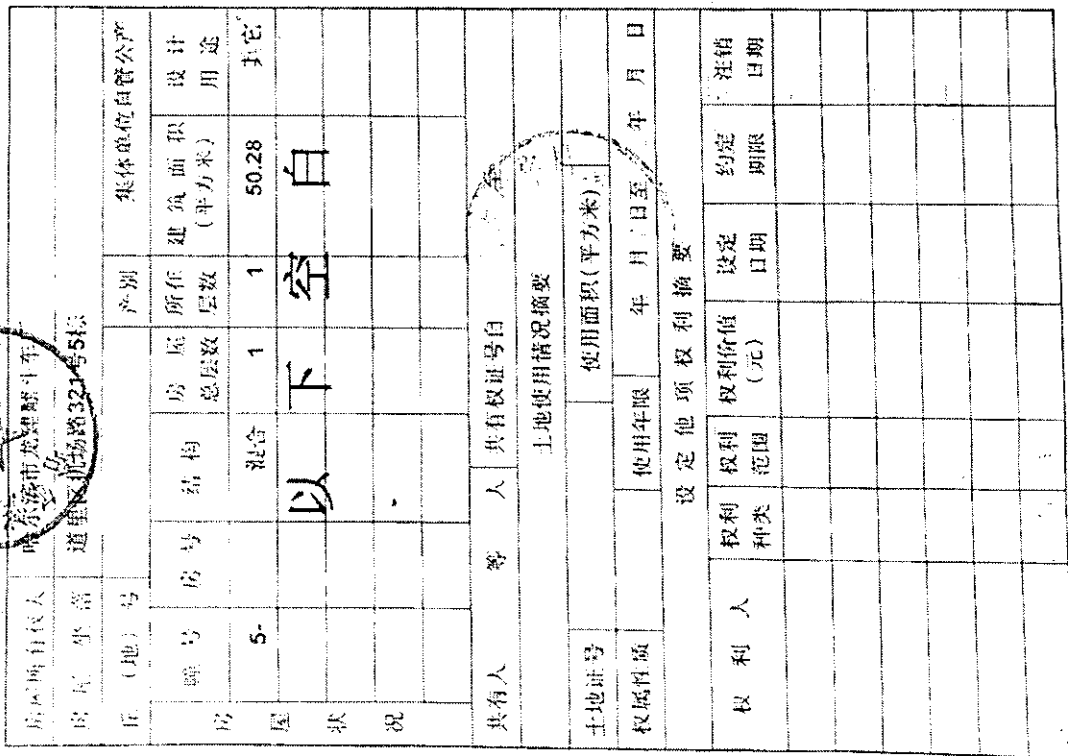


中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 23001

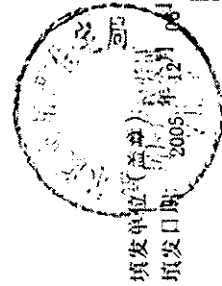


扫描全能王 创建



2

1: 建成年份: 1997年  
2: 具结办理



趙超超

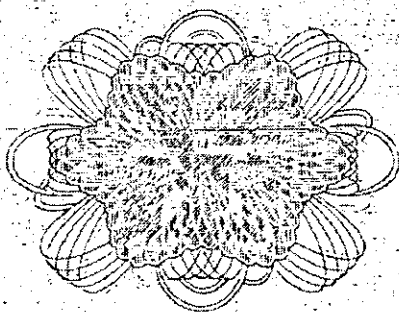


扫描全能王 创建

哈 国用斗 第0064 号

|        |                      |         |                |
|--------|----------------------|---------|----------------|
| 土地使用权人 | 哈尔滨市龙建翻斗车厂           |         |                |
| 座      | 哈尔滨道里区机场路321号        |         |                |
| 地 号    | 1-19-12-1571-3       | 图 号     | 196.00-286.50  |
| 地类(用途) | 工业                   | 取得价格    |                |
| 使用权类型  | 划拨                   | 终止日期    |                |
| 使用权面积  | 26333 M <sup>2</sup> | 其中 独用面积 | M <sup>2</sup> |
|        |                      | 分摊面积    | M <sup>2</sup> |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



哈尔滨市人民政府 (章)  
2006 年 10 月 11 日



# 土地登记卡

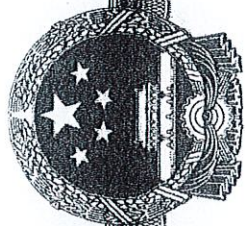
26333.50 平方米、元、米

|      |                |      |                  |      |          |
|------|----------------|------|------------------|------|----------|
| 图号   | 1-19-12-1571-3 | 图号   | 196.00-286.50    | 宗地面积 | 26333.50 |
| 用途   | 工业             | 座落   | 哈尔滨道里区机场路321号    |      |          |
| 权利人  | 国有土地使用权        | 权利人  | 哈尔滨市龙建翻斗车厂       |      |          |
| 通讯地址 | 集体             | 通讯地址 | 哈尔滨道里区机场路321号    |      |          |
| 终止日期 |                | 土地证号 | 哈国用(2006)字第3304号 |      |          |
| 审批表号 | 1-19-12-1571-3 | 宗地编号 | 1-19-12-1571-3   |      |          |
| 标注地号 |                | 宗地用途 |                  |      |          |
| 建筑密度 |                | 宗地用途 |                  |      |          |
| 容积率  |                | 宗地用途 |                  |      |          |
| 宗地用途 |                | 宗地用途 |                  |      |          |

停建哈国用(2005)第49291号国有土地使用权证,哈政土合字[2006]利用48号[1号改型,中后书

土地来源  
土地类型  
土地、日期

|                                                                                                                                                                          |                                                    |     |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----|----|
| 登记的其他内容                                                                                                                                                                  | 内容及变更登记事项                                          | 经办人 | 说明 |
| 原使用者为中银东北房地产联合开发投资公司,因该企业已在工商部门注销了企业资格,现根据哈尔滨市龙建翻斗车厂土地使用权[2005]134号文件(2005)年第12次局长办公会议纪要,同意重新给于注册登记,使用者为哈尔滨市龙建翻斗车厂,注册面积为40119.9平方米,其中1785.3平方米为临时用地,国家收回土地使用权,土地用途为工业用地。 | 哈国用(2005)第49291号国有土地使用权证,哈政土合字[2006]利用48号[1号改型,中后书 | 李军  | 说明 |
| 包据哈国用(2005)第49291号国有土地使用权证,哈政土合字[2006]利用48号[1号改型,中后书                                                                                                                     | 哈国用(2005)第49291号国有土地使用权证,哈政土合字[2006]利用48号[1号改型,中后书 |     |    |
| 包据哈国用(2005)第49291号国有土地使用权证,哈政土合字[2006]利用48号[1号改型,中后书                                                                                                                     | 哈国用(2005)第49291号国有土地使用权证,哈政土合字[2006]利用48号[1号改型,中后书 |     |    |
| 包据哈国用(2005)第49291号国有土地使用权证,哈政土合字[2006]利用48号[1号改型,中后书                                                                                                                     | 哈国用(2005)第49291号国有土地使用权证,哈政土合字[2006]利用48号[1号改型,中后书 |     |    |



# 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)

再次复印无效

名称 辽宁众华资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 金先志

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；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）。

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2000年11月02日

营业期限 自2000年11月02日至长期

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

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 大连市财政局文件

大财资〔2018〕157号

再次复印

## 大连市财政局关于辽宁众华资产评估 有限公司登记备案公告

辽宁众华资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。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。

- 一、资产评估机构名称为辽宁众华资产评估有限公司。
- 二、辽宁众华资产评估有限公司法定代表人为李宜。
- 三、辽宁众华资产评估有限公司备案后应加入大连资产评估协会，同时接受大连市财政局和大连资产评估协会的监督管理。辽宁众华资产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产

评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、辽宁众华资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号 24020043，发证时间 2008 年 6 月 20 日）已由我局收回。

特此公告。

再次复印无效



（此件公开发布）



---

大连市财政局办公室

2018 年 2 月 11 日印发

---

再次复印无效



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准辽宁  
众华资产评估有限公司  
从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]12号 证书编号：0240022001

序列号：000042



发证时间： 年 月 日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宁艳杰

性别：女

登记编号：24180016

单位名称：辽宁众华资产评估有限  
公司

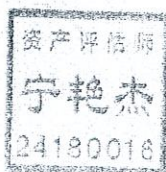
初次执业登记日期：2018-12-06

年检信息：通过（2020-07-01）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：宁艳杰

本人印鉴：



再次复印无效



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-07-09

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：华天舒

性别：女

登记编号：24000168



单位名称：辽宁众华资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：1998-07-31

年检信息：通过（2020-07-01）

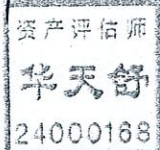
所在行业组织：中国资产评估协会



本人签名：

*Handwritten signature of Huatianshu*

本人印鉴：



打印日期：2020-07-09



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>

## 评估明细表

附后

返回

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年9月5日

产权持有人：哈尔滨市龙建翻斗车厂  
表4-6-1  
金额单位：人民币元

| 序号          | 权证编号               | 建筑物名称 | 位置             | 对应土地证号          | 结构   | 建成年月  | 计量单位 | 建筑面积    | 账面价值         |              | 评估价值/年租金     | 备注 |
|-------------|--------------------|-------|----------------|-----------------|------|-------|------|---------|--------------|--------------|--------------|----|
|             |                    |       |                |                 |      |       |      |         | 原值           | 净值           |              |    |
| 1           | 哈房权证里字第0501033564号 | 办公楼   | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 哈国用(2006)第3064号 | 混合   | 1997年 | m²   | 1397.69 | 836,400.00   | 345,813.51   | 454,000.00   |    |
| 2           | 哈房权证里字第0501033571号 | 机加车间  | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 哈国用(2006)第3064号 | 钢混   | 1997年 | m²   | 940.14  | 1,878,713.03 | 956,161.27   | 305,400.00   |    |
| 3           | 哈房权证里字第0501033570号 | 冲焊车间  | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 哈国用(2006)第3064号 | 钢混   | 1997年 | m²   | 2654.36 | 308,600.00   | 139,894.30   | 862,300.00   |    |
| 4           | 哈房权证里字第0501033560号 | 收发室   | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 哈国用(2006)第3064号 | 混合   | 1997年 | m²   | 92.75   | 65,000.00    | 26,565.04    | 30,100.00    |    |
| 5           | 哈房权证里字第0501033566号 | 锅炉房   | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 哈国用(2006)第3064号 | 混合   | 1997年 | m²   | 211.7   | 139,750.00   | 56,724.03    | -            |    |
| 6           | 哈房权证里字第0501033558号 | 变电所   | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 哈国用(2006)第3064号 | 混合   | 1997年 | m²   | 50.28   | 36,000.00    | 17,050.00    | -            |    |
| 7           | 无                  | 机加装配厂 | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 无               | 钢混   | 1997年 | m²   | 3100    |              |              | 1,007,000.00 |    |
| 8           | 无                  | 小车库   | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 无               | 混合   | 1997年 | m²   | 200     |              |              | 65,000.00    |    |
| 9           | 无                  | 综合厂房  | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 无               | 钢结构  | 2012年 | m²   | 1100    |              |              | 357,300.00   |    |
| 10          | 无                  | 仓库    | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 无               | 混合   | 1997年 | m²   | 900     |              |              | 292,400.00   |    |
| 11          | 无                  | 露天铁架库 | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 无               | 简易钢架 | 2012年 | m²   | 1300    |              |              | 422,300.00   |    |
| 12          | 无                  | 门卫办公室 | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 无               | 混合   | 1997年 | m²   | 125     |              |              | 40,600.00    |    |
| 13          | 无                  | 小门卫   | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 无               | 混合   | 1997年 | m²   | 24      |              |              | 7,800.00     |    |
| 14          | 无                  | 大车库   | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 无               | 混合   | 1997年 | m²   | 335.81  |              |              | 109,100.00   |    |
| 15          | 无                  | 食堂    | 哈尔滨市道里区机场路321号 | 无               | 混合   | 1997年 | m²   | 800     |              |              | 259,900.00   |    |
| 合 计         |                    |       |                |                 |      |       |      |         |              |              |              |    |
| 减：房屋建筑物减值准备 |                    |       |                |                 |      |       |      |         |              |              |              |    |
| 合 计         |                    |       |                |                 |      |       |      |         | 3,264,463.03 | 1,542,208.15 | 4,213,200.00 |    |

评估人员：宁艳杰、华天舒、马靖

填表人：王滨

填表日期：2020年9月5日

