

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江东望时代科技股份有限公司公开转让
位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村
三宗国有建设用地土地收益权市场价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2023]第 01-1124 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二三年十月三十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202301926
合同编号:	HGH[2023]第089号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2023]第01-1124号
报告名称:	浙江东望时代科技股份有限公司公开转让位于杭州市临平区(原余杭区)星桥街道安乐村三宗国有建设用地土地收益权市场价值资产评估报告
评估结论:	77,154,900.00元
评估报告日:	2023年10月30日
评估机构名称:	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
签名人员:	张晓筠 (资产评估师) 会员编号: 33130029 王继 (资产评估师) 会员编号: 33110033
 (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10月27日

资产评估报告目录

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、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	16
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。

（六）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。

浙江东望时代科技股份有限公司公开转让 位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村 三宗国建设用地土地收益权市场价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2023]第 01-1124 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）接受浙江东望时代科技股份有限公司的委托，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，采用成本逼近法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对浙江东望时代科技股份有限公司委托评估的杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国建设用地土地收益权在 2022 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：本次评估目的是反映浙江东望时代科技股份有限公司公开转让其所有的位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国有建设用地土地收益权，浙江东望时代科技股份有限公司委托本评估机构对上述资产于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依据。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为浙江东望时代科技股份有限公司公开转让涉及的位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国建设用地土地收益权市场价值。

评估范围为浙江东望时代科技股份有限公司公开转让涉及的位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国建设用地土地收益权，土地面积合计为 110,920.00 平方米。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 1 月 31 日，评估基准是根据委托方的要求确定的。

五、评估方法：本项目采用成本逼近法、基准地价系数修正法进行评估。

六、评估结论：经评估，浙江东望时代科技股份有限公司委托评估的位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国建设用地土地收益权于评估基准日 2022 年 1 月 31 日的市场价值为 7,715.49 万元，大写人民币柒仟柒佰壹拾伍万肆仟玖佰元整。（具体明细详见评估明细表。）

七、对评估结论产生影响的特别事项：

1、土地收益权附属于土地使用权的组成部分，鉴于土地收益权权利性质界定、权益享有边界等带来的收益权价值如何量化存在依据不足或者不确定性，本次评估价值内涵为土地使用权价值，未考虑土地收益权可能涉及的价值分割。

八、评估报告日：本评估报告日为 2023 年 10 月 30 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。



浙江东望时代科技股份有限公司公开转让 位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村 三宗国建设用地土地收益权市场价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2023]第 01-1124 号

浙江东望时代科技股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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，采用成本逼近法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对浙江东望时代科技股份有限公司委托评估的位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国建设用地土地收益权在 2022 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人

公司名称：浙江东望时代科技股份有限公司

公司住所：浙江省东阳市吴宁街道办事处振兴路 1 号西侧

法定代表人：蒋旭峰

公司类型：其他股份有限公司（上市）

注册资本：84419.4741 万人民币

成立日期：1993 年 07 月 13 日

营业期限至：1993 年 07 月 13 日至长期

统一社会信用代码：91330000704206103U

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；节能管理服务；合同能源管理；软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；工业互联网数据服务；专业设计服务；工业工程设计服务；工程管理服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；体育赛事策划；组织体育表演活动；其他文化艺术经纪代理；日用品销售；企业形象策划；非居住房地产租赁（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）。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是反映浙江东望时代科技股份有限公司公开转让其所有的位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国有建设用地土地收益权，浙江东望时代科技股份有限公司委托本评估机构对上述资产于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依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江东望时代科技股份有限公司公开转让涉及的位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国建设用地土地收益权市场价值。

评估范围为浙江东望时代科技股份有限公司公开转让涉及的位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国建设用地土地收益权，土地面积合计为110,920.00平方米。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）主要资产概况

委估宗地系位于杭州市余杭区星桥街道安乐村，共 3 宗，根据《不动产权证书》（浙（2019）余杭区不动产权第 0205816 号、浙（2019）余杭区不动产权第 0205790 号）及《国有土地使用证》（杭余出国用（2004）第 104-990 号）证载权利人为浙江天都实业有限公司，于 2018 年 4 月 26 日签订《土地收益权转让合同》，现收益权持有人为浙江东望时代科技有限公司，土地收益权面积合计 110,920.00 平方米，其中宗地 1、2、3 土地收益权面积分别为 27,742.60 平方米、22,406.70 平方米、60,770.70 平方米；证载用途为城镇住宅用地（含商业用地）、城镇住宅用地（含商业用地）、城镇单一住宅用地，宗地 1、2 土地收益权终止日期为住宅 2072 年 10 月 15 日、商业 2042 年 10 月 15 日，宗地 3 土地收益权终止日期为 2074 年 10 月 28 日。估价对象范围内建有小埃菲尔铁塔及少量的房屋，大部分作为小区绿化等景观配套用地使用。详见下表：

宗地	产证 证号	证载权利 人	座落	收益权持有人	权利 类型	权利 性质	证载 用途	土地使用权 面积（m ² ）	使用期限
1	浙（2019）余杭 区不动产权第 0205816 号	浙江天都 实业有限 公司	杭州市余杭 区星桥街道 安乐村	浙江东望时代 科技股份有 限公司	国有建 设用地 使用权	出让	城镇住宅 用地、商 业用地	27742.60	住宅 2072 年 10 月 15 日、 商业 2042 年 10 月 15 日
2	浙（2019）余杭 区不动产权第 0205790 号	浙江天都 实业有限 公司	余杭区星桥 街道安乐村	浙江东望时代 科技股份有 限公司	国有建 设用地 使用权	出让	城镇住宅 用地、商 业用地	22406.70	住宅 2072 年 10 月 15 日、 商业 2042 年 10 月 15 日
3	杭余出国用 （2004）第 104-990 号	浙江天都 实业有限 公司	余杭区星桥 街道安乐村	浙江东望时代 科技股份有 限公司	国有建 设用地 使用权	出让	城镇单一 住宅用地	60770.70	住宅 2074 年 10 月 28 日
合计								110920.00	

以上委估宗地均未设立抵押。

（三）引用其他机构结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfyf@ien.com.cn 邮编：100162

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

（一）本项目的评估基准日是 2022 年 1 月 31 日，评估基准是根据委托方的要求确定的。

（二）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日的外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、《浙江东望时代科技股份有限公司关于公开挂牌转让收益权的公告》。

（二）法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令 第 732 号修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正本）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 97 号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令〔2016〕第 46 号）；
- 5、《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第 12 号令）；
- 6、《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）；
- 7、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36 号）；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

9、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；

10、其他相关的法律、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、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）
- 13、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协〔2021〕30 号；
- 14、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39 号；

（四）产权依据

- 1、不动产权证及国有土地使用证；
- 2、土地收益权转让合同；
- 3、产权持有人提供的其它相关产权证明资料，如建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 3、评估人员现场勘察资料、市场调查所掌握的杭州市土地交易市场行情资料；

- 4、互联网相关信息；
- 5、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）其他参考依据

- 1、委托人提供的《资产评估申报表》；
- 2、其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

估价方法的选择应根据估价对象所在区域的地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来综合确定的。根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的土地估价方法有基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等。估价方法的选择应根据估价对象所在区域的地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定。

经过评估人员对使用评估方法进行分析，最终确定采用成本逼近法、基准地价系数修正法对本次评估所涉及土地进行评估测算。

（二）本次评估采用的方法

1、成本逼近法

成本逼近法是以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、土地增值收益来推算土地价格的评估方法。

土地使用权价值=土地取得费+土地开发费用+税费+利息+利润+土地增值收益

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日时价格的方法。

计算公式为：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：P——宗地价格；

P1b——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数；

Kj——估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于2023年10月25日进驻现场，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2023年10月25日结束现场工作。评估对象评估基准日的实物状况与查勘日期时的实物状况无重大变化。

（三）整理资料、评定估算

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法和剩余法五种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本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。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于委估对象所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2、公开市场假设

（1）有自愿的交易双方，地位是平等的；

（2）交易双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

（3）待估资产可以在公开市场上自由出售；

（4）不考虑特殊受让方的额外出价或折价。

3、本次评估是以评估资产可继续使用假设为评估假设前提。继续使用假设：是指处于使用中的产权持有单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

（二）一般假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、假设产权持有人所提供的基础资料、产权资料等相关材料真实、准确、完整。委估资产产权清晰，不存在产权瑕疵事项。

4、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

5、以评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

6、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

7、本报告没有考虑委估对象所涉及的资产在发生出售时，双方应承担的费用和税项可能影响其价值的因素。

8、除已知悉并披露的事项外，本次评估以评估所涉及资产不存在抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项及法定优先受偿款，且产权持有人对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

9、本次评估未考虑以产权持有人名义签订并支付的成本费用而形成的相关负债。本次未考虑其他相关未做竣工结算而导致可能产生的应付未付工程款对委估房地产价值的影响，也未考虑基准日后所需发生的成本费用和该项目有关的负债及追加成本。

10、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和社会环境除公众已知外无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（三）其他假设

1、评估结论是以拟转让资产按现有规模、现行用途不变的条件下，委估资产

在评估基准日 2022 年 1 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

2、假设委托人、产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

3、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人、产权持有人造成重大不利影响；

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

采用成本逼近法和基准地价系数修正法对浙江东望时代科技股份有限公司公开转让涉及的位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国建设用地土地收益权市场价值进行了评估，成本逼近法测算评估对象的单价为 680 元/平方米，基准地价系数修正法测算评估对象的单价为 741 元/平方米。

综合分析两个评估结果差距较小，故采用简单算术平均法进行测算得出最终评估结果。经评估，浙江东望时代科技股份有限公司委托评估的杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村三宗国建设用地土地收益权于评估基准日 2022 年 1 月 31 日的市场价值为 7,715.49 万元，大写人民币柒仟柒佰壹拾伍万肆仟玖佰元整。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

无。

（二）评估资料不完整的情况

无。

（三）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估未发现担保、租赁及其或有资产事项等情况。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
无。

（五）需要说明的其他问题

2、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业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，始终恪守职业道德规范。

3、本评估报告中涉及的有关委估资产经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

4、对委估资产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5、本次评估属于追溯性评估，对于追溯性评估，在评估基准日的评估结论出具时，其经济行为即已发生。追溯性评估的价值结论不存在现实市场条件对其影响的问题，因此追溯性评估报告不存在有效期限的限制。

6、土地收益权附属于土地使用权的组成部分，鉴于土地收益权权利性质界定、权益享有边界等带来的收益权价值如何量化存在依据不足或者不确定性，本次评估价值内涵为土地使用权价值，未考虑土地收益权可能涉及的价值分割。

7、本评估结论为含增值税的评估价值，不包括增值税外的其他税费。

8、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

9、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

10、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

（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。

十三、资产评估报告日

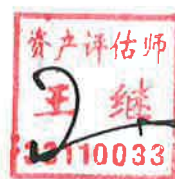
评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本次评估项目的评估报告日为二零二三年十月三十日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



中国.北京市

二零二三年十月三十日

附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、经济行为文件
- 3、不动产权证、国有土地使用证、土地收益权转让合同；
- 4、委托人及产权持有人营业执照复印件；
- 5、委托人承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照；
- 7、资产评估师承诺函；
- 8、北京市财政局 2017-0066 号备案公告；
- 9、证券资质证书复印件
- 10、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估委托合同。