

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202302127
合同编号:	CKG[2023]第041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01-1244号
报告名称:	神驰机电股份有限公司拟转让房地产所涉及的房地产市场价值资产评估报告
评估结论:	13,500,144.00元
评估报告日:	2023年11月27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:	邹黎 (资产评估师) 会员编号: 50220063 李勇飞 (资产评估师) 会员编号: 50190038
 (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11月30日

本报告依据中国资产评估准则编制

神驰机电股份有限公司拟转让房地产
所涉及的房地产市场价格
资产评估报告

北方亚事评报字[2023]第 01-1244 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)

二零二三年十一月二十七日



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、产权持有人和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附 件	18

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。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其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。

九、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。

神驰机电股份有限公司拟转让房地产 所涉及的房地产市场价格 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2023]第 01-1244 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受神驰机电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，按照公认的资产评估方法，对神驰机电股份有限公司申报的拟转让房地产市场价格进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估目的为神驰机电股份有限公司拟转让房地产，需对所涉的房地产市场价格进行评估，为其提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为神驰机电股份有限公司申报的位于北碚区缙云大道 11 号房地产。

（二）评估范围

评估范围为神驰机电股份有限公司申报的位于北碚区缙云大道 11 号工业房地产，建筑面积合计 8035.80 平方米。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 10 月 9 日。

五、评估方法

收益法。

六、评估结果

经综合分析后确定神驰机电股份有限公司申报的位于北碚区缙云大道 11 号房地产在评估基准日 2023 年 10 月 9 日的评估价值为 13,500,144.00 元（人民币大写：壹仟叁佰伍拾万零壹佰肆拾肆元整）。

具体内容详见本次评估的资产评估结果明细表。

七、重要提示

1、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2023 年 10 月 9 日至 2024 年 10 月 8 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

2、本次评估结论为评估对象于评估基准日的市场价值，不包含出售该房产买卖双方需承担的相关交易税费。

3、本评估报告仅用于上述所列的评估目的使用，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。

4、除国家法律、法规规定外，未经我所书面同意将本评估报告或其中部分内容摘抄、引用或者披露于公开媒体。

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正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人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。

神驰机电股份有限公司拟转让房地产 所涉及的房地产市场价格 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2023]第 01-1244 号

神驰机电股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受神驰机电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，按照公认的资产评估方法，对神驰机电股份有限公司申报的拟转让房地产市场价格进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估项目的委托人和产权持有人均为神驰机电股份有限公司，现对委托人及产权持有人情况简介如下：

（一）委托人和产权持有人

企业名称：神驰机电股份有限公司

统一社会信用代码：91500109762661737A

类型：股份有限公司(上市公司)

法定代表人：艾纯

住所：重庆市北碚区童家溪镇同兴北路 200 号

注册资本：20888.784000 万人民币

成立日期：1993 年 4 月 7 日

营业期限：1993 年 4 月 7 日至永久

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

经营范围：一般项目：生产、研制、销售：发电机，起动机，电机，逆变器，内燃机，发电机组，空压机，清洗机，园林机械设备，焊接设备，照明设备，不间断电源，电子元器件，微电子，机电一体化产品以及汽柴油机零部件，电动工具，电动车零部件，汽车零部件，摩托车零部件，通用机械，建筑机械设备；机器零部件表面处理；销售钢材、建材（不含危险化学品）、五金、仪器仪表及办公用品；货物进出口和技术进出口；通用机械技术转让、技术服务。[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]（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）委托人与产权持有人关系

委托人与产权持有人为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本评估报告使用人为委托人。资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

二、评估目的

本次评估目的为神驰机电股份有限公司拟转让房地产，需对所涉的房地产市场价格进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为神驰机电股份有限公司申报的位于北碚区缙云大道 11 号房地产。

评估范围为神驰机电股份有限公司申报的位于北碚区缙云大道 11 号工业房地产，建筑面积合计 8035.80 平方米，账面价值为 2,923,847.90 元。根据“不动产登记查询结果告知单”，评估对象无抵押担保情况。

（二）资产概况

土地状况：根据《房地产权证》（107 房地证 2013 字第 02611 号）记载，坐落地址为北碚区缙云大道 11 号，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，共有土地面积为 11575.9 平方米，土地使用权终止日期为 2056 年 10 月 9 日。土地四至：据评估人员现场查勘：南临缙云大道，东临云开路，西和北临其他地块。土地开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整）。

建筑物状况：根据《房地产权证》（107 房地证 2013 字第 02611 号）记载，房屋建筑面积为 8035.80 平方米，房屋结构为钢结构，房屋用途为工业用房，名义层为负 1 至 1，物理层为 1 至 2。总楼层共计 2 层，建成年代为 2007 年，1 层层高约为 3 米，二层层高约为 10 米，地面为地坪漆，顶部为彩钢，卷帘门，配套设施为水、电、消防等，现状为空置。

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，本次评估价值类型确定为市场价值。

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压制的情况下，评估对象于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

本项目评估基准日为 2023 年 10 月 9 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（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通过）；

（3）《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）；

（4）《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过）。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35）；

8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

12、《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）；

13、《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）；

14、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）产权证明依据

- 1、《房地产权证书》；
- 2、其他相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、评估人员询价资料；
- 3、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）其他依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2、产权持有人提供的其他资料。

七、评估方法

根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了必要的评估程序，在此基础上，根据评估目的和评估对象资产的具体情况选择合适的评估方法进行资产评估，具体说明如下：

（一）评估方法的分析

不动产评估常用的评估方法有市场法、收益法、成本法，根据本次评估目的及待估不动产特点及资料收集状况，选择公认的评估方法。

市场法是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。

收益法是预计评估对象在未来可获收益年限内的正常净收益，选用适当的资

本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本（重置成本），然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

1、评估方法的分析

评估对象为工业房地产，评估对象所在区域内无类似工业房地产成交案例，故不采用市场法进行评估；评估对象为且证载土地为共有宗地，所在宗地内有其他未办证建筑，本次评估未获取到用地规划资料，土地分摊信息无法明确，且评估对象为自建工业厂房，未获取到评估对象建筑图纸和相关成本资料，故本次评估不采用成本法进行评估；评估对象所在区域内有类似房地产出租案例，未来租金能够参照现有租约或市场情况进行相应的预测，符合收益法应用的条件，故本次评估采用收益法进行评估。

2、评估方法的计算公式

收益法就是在求取评估对象的价格时运用某种适当的报酬率，将预期的评估对象未来各年期的正常纯收益折算到评估基准日上，求其之和来确定评估对象价格的一种评估方法。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \left(\frac{A_i}{(1+R)^i} \right)$$

其中：V—表示房地产的收益价格；

A_i—表示房地产的年纯收益；

R—表示房地产的报酬率；

n—表示房地产的收益年限。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受神驰机电股份有限公司的委托，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了现场勘查和调查、收集产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用收益法对本次评估范围的房地产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订评估合同

根据评估业务具体情况，我所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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我所承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务

实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

评估人员通过收集分析现场调查的情况和企业提供的相关资料，并对企业管理层进行交流和访谈，主要内容如下：

(1) 了解资产的权属状况、取得方式、抵押或担保情况；

(2) 了解资产的租赁情况、资产管理情况；

(六) 评定估算

评估的主要工作：按资产类别和资产所在区域位置进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

(七) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于产权持有人各项资产所处宏观环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

(一) 一般假设

1、交易假设

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: biys@ien.com.cn 邮编：100162

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）基本假设

1、假设产权持有单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

2、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

4、假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的政治、经济和社会环境以及相关政策无重大变化。

（三）具体假设

1、评估范围内所有资产权属清晰，不影响资产的正常交易。

2、产权持有人预计规划的经营方式能如期实现。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。本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，签字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

经综合分析后确定神驰机电股份有限公司申报的位于北碚区缙云大道 11 号房地产在评估基准日 2023 年 10 月 9 日的评估价值为 13,500,144.00 元（人民币大写：壹仟叁佰伍拾万零壹佰肆拾肆元整）。

具体内容详见本次评估的资产评估明细表。

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

本次评估报告未引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情况

本次评估无法对建筑物的隐蔽工程及内部结构进行检测，假设评估基准日隐蔽工程及内部结构正常。

（四）抵押、担保、租赁、诉讼及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员也未发现评估对象存在对外抵押、担保、诉讼、租赁情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（五）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

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项，截至评估报告日，未发生需披露的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(七) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、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。我所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。

2、本评估报告中涉及的有关企业的一般资料、产权资料、政策文件及相关材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，资产评估师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。

3、评估结论不考虑评估范围内未包括的负债及或有负债的影响。

4、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次评估结论为评估对象于评估基准日的市场价值，不包含出售该房产买卖双方交易时所需承担的增值税销项和进项税及其他相关交易税费。

6、评估对象所在共有宗地内除《房地产权证》记载的房屋外，还有其他未办证建筑物，根据委托人申报，本次评估范围为《房地产权证》证载房屋，未考虑其他未办证建筑物对评估结论带来的影响。

7、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

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

9、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用人使用；资产评估机构不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。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；

(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；

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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)本报告评估结果仅评估基准日有效。

(六)本报告有效期为 2023 年 10 月 9 日至 2024 年 10 月 8 日。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本评估报告日为二零二三年十一月二十七日。

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

二零二三年十一月二十七日

附 件

附件一：资产评估结果明细表

附件二：委托人及产权持有人法人营业执照复印件

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件四：主要评估对象的区域位置及照片

附件五：委托人及产权持有人承诺函

附件六：签字资产评估师承诺函

附件七：评估机构法人营业执照复印件

附件八：资产评估机构备案文件、证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件九：签字资产评估师资格证书复印件

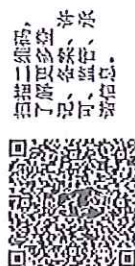


营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91500109762661737A



扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监管、承
诺信息。

名称
类型
法定代表人
经营范围

神驰机电股份有限公司

股份有限公司(上市公司)

艾纯



注册资本 贰亿零捌佰玖拾叁万叁仟贰佰元整

成立日期 1993年04月07日

住所 重庆市北碚区童家溪镇同兴北路200号

一般项目：生产、研制、销售：发电机、起动机、电机、逆变器、内燃机、发电机组、空压机、清洗机、园林机械、设备、机电产品、照明设备、不间断电源、电子元器件、微电子产品、机电一体化产品以及汽轮机零部件、电动机具、电动车零部件、汽车零部件、摩托车零部件、通用机械、建筑机械、设备：机器零部件表面处理；销售钢材、建材（不含危险化学品）、五金、仪器仪表及办公用品；货物进出口和技术进出口；通用机械技术转让、技术服务。[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]（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）

登记机关



2023年06月12日

副本号：1-1

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

107

房地证

2013

字第

02611

号

根据《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》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定,为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益,对权利人申请登记,经审查符合条件的,颁发此证。

发证机关

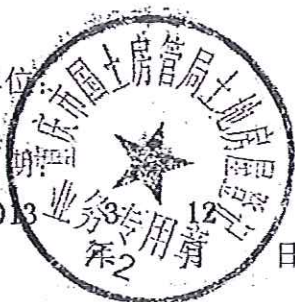


权 利 人	神驰机电股份有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 76266173-7		
坐 落	北碚区缙云大道11号		
房地籍号	BB0030010523000010100100020001、 BB0030010523000010100100010001		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢结构
土地用途	工业用地	房屋用途	工业用房
土地使用权面积		楼 层	名义层 负1至1 物理层 1至2
共有使用权面积	11575.9m ²	房屋建筑面积	8035.8m ²
土地使用权 终止日期	2056年10月09日	套内建筑面积	8035.8m ²
房屋共有或共 用部位及设施	201303111080035		

填证单位:

登记日期:

2013



填证单位:

登记日期:

年 月 日

记 事

该房已抵押。

重庆市北碚不动产登记中心
201705251080094

2017.5.25

该房地产已作为抵押贷款担保物向重庆农村商业银行股份有限公司北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积8035.8平方米,借款金额为17000元,借款期限从2013年10月21日至2014年10月20日止,经办人:冯春

房屋抵押登记
时间 2013.10.21

该房地产已作为抵押贷款担保物向重庆农村商业银行股份有限公司北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积8035.8平方米,借款金额为21696700元,抵押期限从2014年10月27日至2015年10月26日止,经办人:胡雅琼

房屋抵押登记
时间 2014.10.27

该房地产已作为抵押贷款担保物向重庆农村商业银行股份有限公司北碚支行作抵押贷款,抵押建筑面积8035.8平方米,借款金额为21696700元。经办人:胡雅琼,收件编号:201605220000

房屋抵押登记
时间 2016.5.22

该房已抵押

房屋抵押登记
时间 2016.5.22

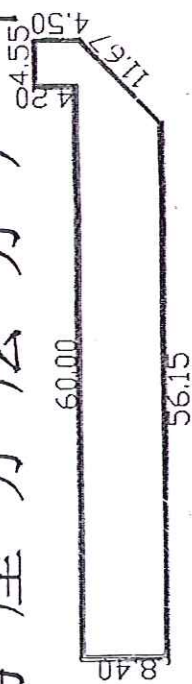
重庆市北碚不动产登记中心
已办理抵押权登记
201705251080094

房屋抵押登记
时间 2017.5.25

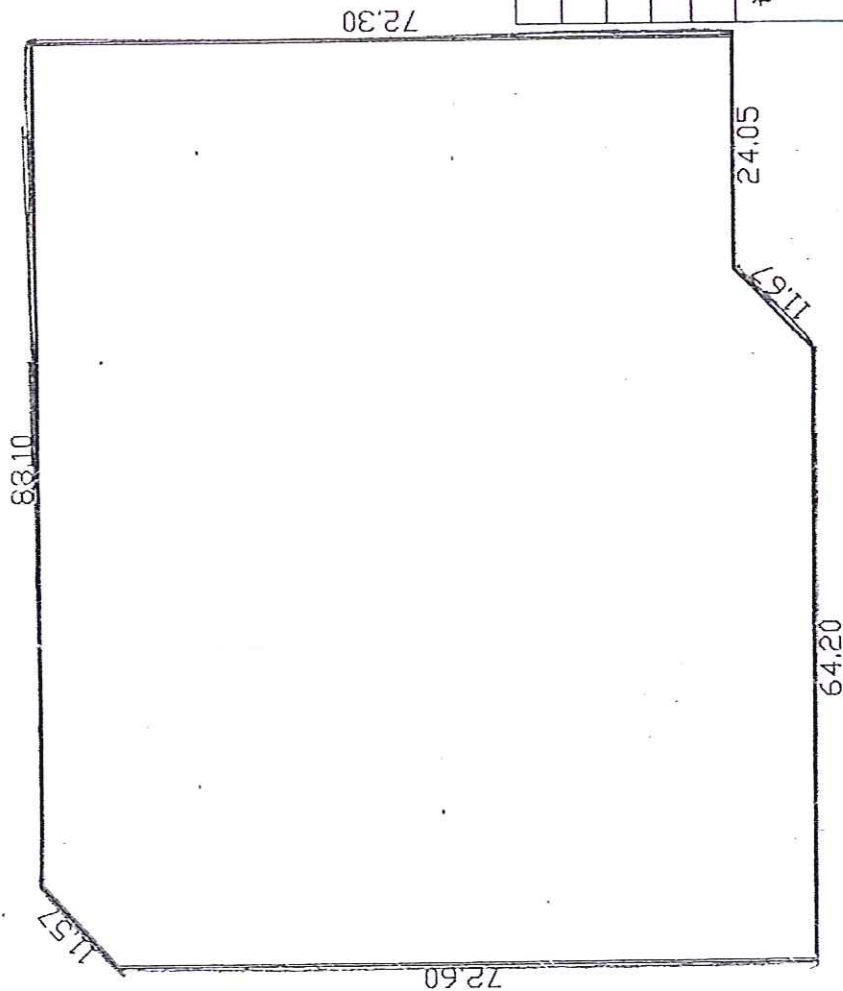
事 记

重庆	土地房
骑	缝
北碚	房屋权

房屋分层分户平面图



负1层



1层

结 构	钢
建筑面积(m ²)	8035.80
套内建筑面积(m ²)	\
分摊公建面积(m ²)	\
共有或共用部位及设施	

详见: 1106-3 重庆市长寿区房屋测绘院

北碚区房产测量所

比例 1:800 绘资料专用图单位: m

图例: 白墙 共墙 借墙

制图: 蒋迪 制图时间: 2013 年 02 月 25 日

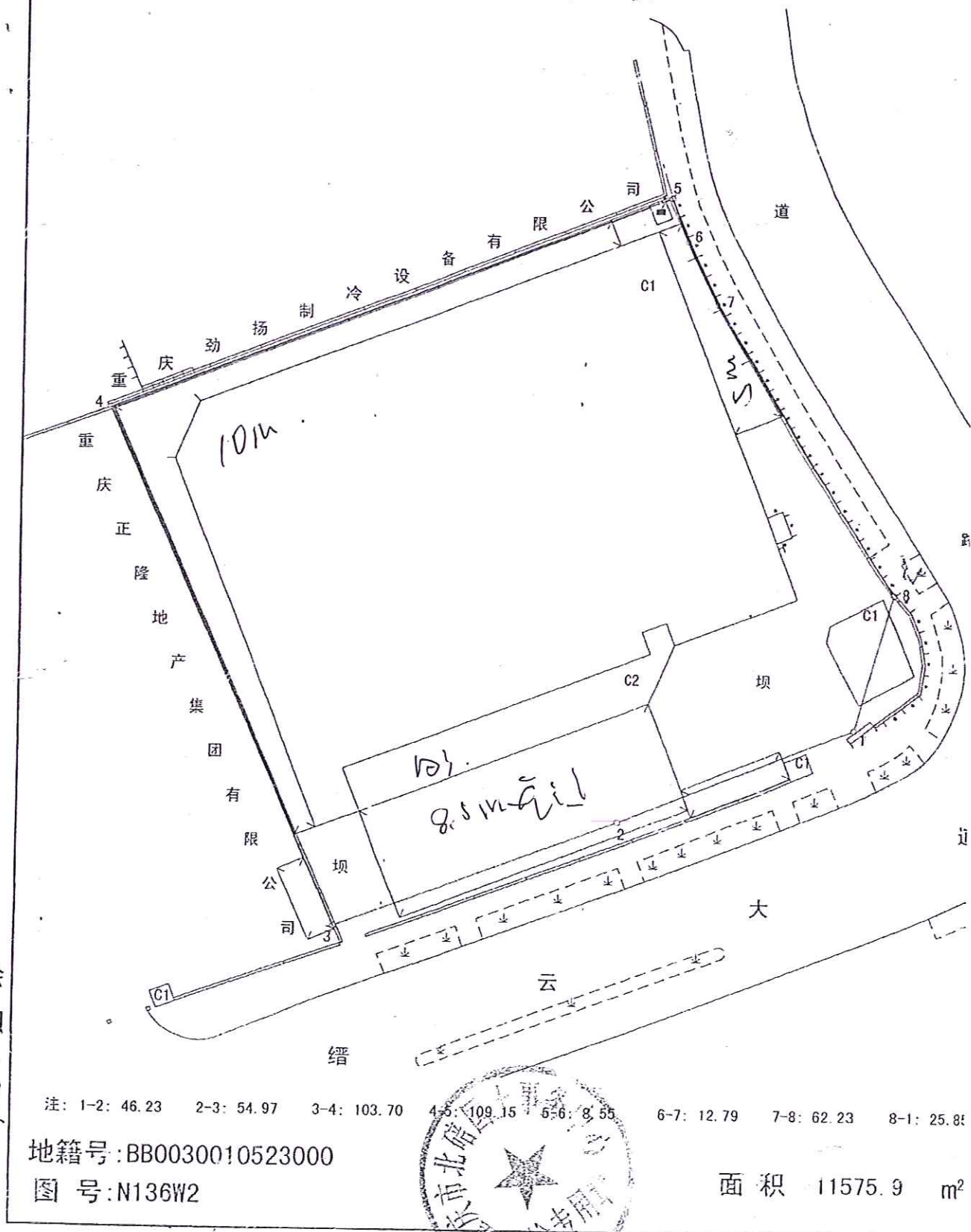
勘丈:

030382

重庆市土地证附图

神驰机电股份有限公司

(缙云大道11号)



绘图 王小林

比例尺 1:1000
重庆市国土局制

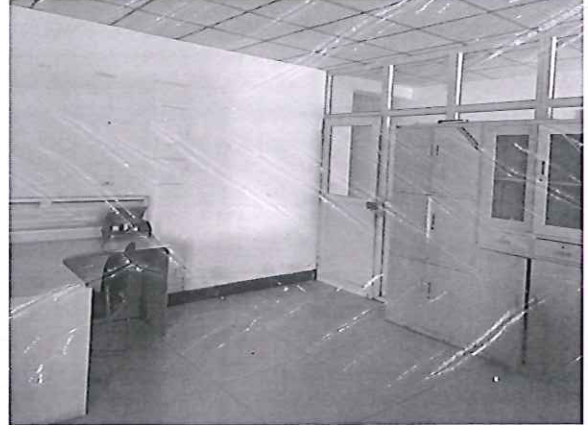
区域位置示意图



现场照片



评估对象



评估对象



评估对象



评估对象

委托人及产权持有人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

本公司拟转让房地产，需对涉及的本公司房地产市场价格价值进行评估，2023年10月9日作为评估基准日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估工作，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已经得到批准。
- 2、所提供资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示。
- 3、纳入资产评估范围的资产及经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、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。
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：神驰机电股份有限公司



法定代表人或授权代表（签字盖章）：



2023年11月20日

资产评估师承诺函

神驰机电股份有限公司：

接受贵公司委托，我们对贵公司拟转让房地产所涉及的房地产市场价值进行评估。并以2023年10月9日作为评估基准日，出具了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关规范选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、资产评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：李智

资产评估师：邵宇

二〇二三年十一月二十七日





营业执照

统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48



(副本)(3-1)

名称 北京北方亚资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 闫金山

经营范围

一般项目：资产评估；矿业权评估服务；破产清算服务；矿产资源储量评估服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；软件开发。（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）许可项目：矿产资源勘查；矿产资源勘查（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

出资额 5000万元

成立日期 2015年11月12日

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

登记机关



2023年09月01日

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。



北京市财政局

2017-0066 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、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司



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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

发证时间：二〇〇九年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邹黎

性别：女

登记编号：50220063



单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 重庆分所



初次执业登记日期：2022-08-17

年检信息：通过 (2023-03-17)

(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：邹黎

本人印鉴：

资产评估师
邹黎
50220063

打印日期：2023-03-23



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://ex.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：李勇飞

性别：男

登记编号：50190038

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)重庆分所



初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过 (2023-03-17)



(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：李勇飞

本人印鉴：



打印日期：2023-03-23



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://ex.cas.org.cn>