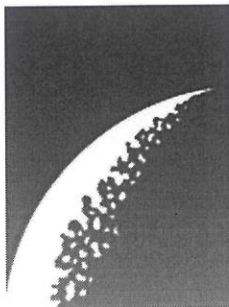


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

包头华资实业股份有限公司  
拟转让资产涉及的  
房产单项资产价值  
资产评估报告

天源评报字〔2025〕第1193号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司  
二〇二五年十二月十二日



## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
<b>资 产 评 估 报 告</b> .....	<b>3</b>
一、委托人（被评估单位）和其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	4
三、评估对象及评估范围.....	4
四、价值类型.....	4
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	6
八、评估程序实施过程及情况.....	7
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、资产评估报告使用限制说明.....	10
十三、资产评估报告日.....	10
附 件.....	12

## 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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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、评估对象涉及的资产清单由委托人(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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

## 摘 要

天源资产评估有限公司接受包头华资实业股份有限公司的委托，根据有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让资产涉及的房产单项资产在 2025 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

一、委托人(被评估单位)：包头华资实业股份有限公司(以下简称：华资实业)

二、评估目的：为转让资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为华资实业的房产单项资产价值。评估范围为华资实业申报的房屋建筑物，账面原值合计 44,207,399.10 元，账面价值合计 14,870,118.59 元。

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2025 年 11 月 30 日

六、评估方法：成本法

七、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值为 2,312.70 万元(大写：人民币贰仟叁佰壹拾贰万柒仟元整)，评估增值额为 825.69 万元，增值率为 55.53%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日。

八、特别事项说明

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

九、资产评估报告日：二〇二五年十二月十二日。

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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 资产评估报告

天源评报字〔2025〕第 1193 号

包头华资实业股份有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让资产涉及的房产单项资产在 2025 年 11 月 30 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）和其他资产评估报告使用人

### （一）委托人（被评估单位）概况

1. 企业名称：包头华资实业股份有限公司（以下简称：华资实业）
2. 企业住所：内蒙古自治区包头市东河区铝业大道—40 号
3. 注册资本：48,493.2 万(元)
4. 法定代表人：张志军
5. 企业类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：91150000701462216T

7. 经营业务范围：许可项目：食品生产；食品添加剂生产；食品销售；粮食加工食品生产；酒制品生产；动物饲养。（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）一般项目：  
食品添加剂销售；农副产品销售；粮食收购；粮油仓储服务；食用农产品批发；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；饲料原料销售；普通货物仓储服务（不含  
危险化学品等需许可审批的项目）；进出口代理；货物进出口；五金产品批发；建  
筑材料销售；餐饮管理；企业管理；企业形象策划；企业总部管理；会议及展览服  
务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；自然科学研究和试验发展；生物  
基材料技术研发；生物基材料制造。（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）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

华资实业拟转让资产，本次评估目的系为该经济行为提供华资实业房产单项资产的价值参考。

## 三、评估对象及评估范围

### （一）评估对象及评估范围

评估对象为华资实业的房产单项资产价值。评估范围为华资实业申报的房屋建筑物，具体包括位于包头市东河区东兴街的技术研发中心(二)华资宾馆、营销大楼，建筑物证载建筑面积 12,246.36 平方米，无土地使用权面积。截至评估基准日，华资实业上述资产账面原值 44,207,399.10 元，账面价值 14,870,118.59 元。

### （二）评估对象的基本情况

建筑物类：包括 2 幢房屋建筑物，技术研发中心(二)华资宾馆和营销大楼坐落于包头市东河区东兴街，建筑面积 12,246.36 平方米。两项房屋建筑物均已取得房屋所有权证，截至评估基准日处于自用状态。

房屋明细如下表所示：

序号	房产证编号	建筑物名称	层数	结构	建成年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	包房权证东字第 278419 号	技术研发中 心(二)华资 宾馆	6	砖混	2002 年 12 月	7,177.88
2	包房权证东字第 278418 号	营销大楼	4	砖混	2002 年 12 月	5,068.48

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本资产评估报告的评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。

## 六、评估依据

### (一) 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）；
3. 《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修正）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号修订）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 65 号）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
7. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
8. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
9. 《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正）；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (二) 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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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）。

### （三）权属依据

1. 华资实业《营业执照》；
2. 房屋所有权证；
3. 关于产权情况说明。

### （四）取价依据

1. 华资实业提供的评估申报明细表；
2. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
3. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
4. 互联网查询造价信息；
5. 同花顺 iFinD 金融终端；
6. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据本次资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性。

委估房屋建（构）筑物为通用类工业配套办公或商业用房，可参照类似工程案例，确定其重置成本，适宜采用成本法评估。

技术研发中心（二）华资宾馆和营销大楼转让标的不含土地使用权，收益法评估后难以将土地价值分离，不宜采用收益法进行评估。

委估房产权益状况特殊：技术研发中心（二）华资宾馆和营销大楼转让标的不含土地使用权。难以从市场上找到类似权益状况的交易案例，故不适用市场法评估。

综上所述，本次采用成本法对委估房产进行评估。

### （二）成本法简介

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，选择成本法作为评估方法。



### (1) 成本法

成本法是通过估算房屋建筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次评估选用的具体计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

#### 1) 重置成本的确定

重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本、合理利润等。

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装工程造价} + \text{前期工程费及其他建设项目相关费用} + \text{建设期资金成本} + \text{合理利润}$$

#### 2) 综合成新率的确定

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率，然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} A \times \text{权重} C + \text{年限法成新率} B \times (1 - \text{权重} C)$$

## 八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与查验资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告等，具体过程如下：

### (一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

### (二) 核实资产与查验资料

1. 结合项目具体情况，向华资实业提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导华资实业相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导华资实业财务和资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的权属证明、资产质量状况及其他财务资料等相关评估资料；

4. 现场调查、核实资产与查验相关评估资料

(1) 听取华资实业管理人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；

(2) 对华资实业提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

(3) 华资实业及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行核查和验证。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息或中介机构、互联网、委托人及我公司数据库等渠道，开展调查、询价和核实等工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结论并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

## 九、评估假设

(一) 一般假设

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) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
- (2) 买卖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转让；
- (4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

### 3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 假设待估资产按现有用途持续使用。
5. 委托人(被评估单位)提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值为 2,312.70 万元(大写：人民币贰仟叁佰壹拾贰万柒仟元整)，评估增值额为 825.69 万元，增值率为 55.53%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日。

## 十一、特别事项说明

(一) 本评估结论不含增值税，且未考虑在资产转让实施过程中可能需缴纳的税费对评估结果的影响，相关当事人在使用本报告时需要另行考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

(二) 经对华资实业提供的房地产的法律权属资料及其来源进行必要的查验，其中技术研发中心(二)华资宾馆和营销大楼的证载权利人为华资实业，但其所占土地归包头草原糖业(集团)有限责任公司所有，华资实业声明仅对两房产的地上房屋

建筑物进行转让，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(三) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分（包括声明、摘要、正文和附件、资产评估说明等），单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用人用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

## 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二五年十二月十二日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:

史久霞



资产评估师:

武亚斌



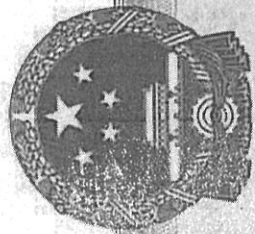
天源资产评估有限公司



二〇二五年十二月十二日

## 附 件

- 一、委托人(被评估单位)营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 二、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 三、资产评估机构备案文件及资格证明文件
- 四、资产评估机构营业执照
- 五、签名资产评估师资格证明文件
- 六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 七、资产评估汇总表及明细表



# 营业执照

扫描市场主体身份  
码了解更多登记、  
备案、许可、监管  
信息，体验更多应  
用服务。



(副本) 壹 号 (2-2)

统一社会信用代码  
91150000701462216T

名称 包头华资实业股份有限公司

注册 肆亿捌仟肆佰玖拾叁万贰仟  
元 (人民币元)

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1998年11月30日

法定代表人 张志军

住所 内蒙古自治区包头市东河区  
铝业大道一40号

经营范围  
许可项目：食品生产；食品生产加工；食品销售；粮食加工；食品生产；限制  
品生产；动物饲养；（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）  
一般项目：食品销售；农产品销售；农产品初加工；饲料加工；饲料销售；普通  
农产品批发；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；饲料原料销售；普通  
货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；进出口代理；货物进  
出口；五金产品批发；建筑材料销售；餐饮服务；企业管理；企业形象策划；  
企业总部管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；  
自然科学研究和试验发展；生物基材料技术研发；生物基材料制造。  
（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



2025年12月02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

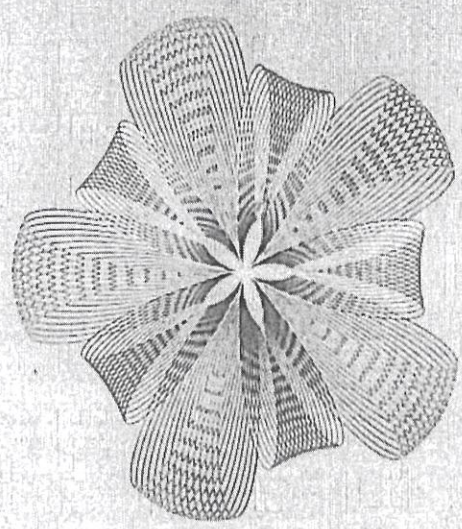
包头市房权证 东 字第 278419 号

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。

兹将：  
房屋坐落：包头市东河区...  
房屋用途：住宅...  
房屋面积：...  
房屋所有权人：...



发证机关(盖章)



中华人民共和国建设部监制

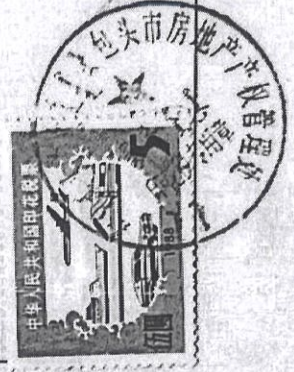
建房注册号： 15007



房屋所有权人		包头华资实业股份有限公司									
房屋坐落		东河区东兴街									
丘(地)号		产别					股份制房产				
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	积	设计用途				
		混合	7	-1-6	7177.88		办公				
房屋状况											
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					
工行东河支行			抵押	2003-12-22	2004-1-2-22	2004-1-2-22					
中国工商银行包头市东河区支行				2004-12-4							
				1998.1							

附 记

新建登记(划拨土地)



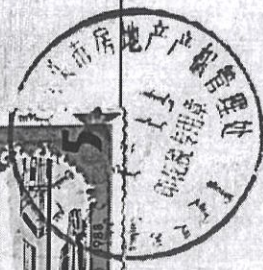
填发单位(盖章)  
填发日期:



包头华资实业股份有限公司									
房屋所有权人		东河区东兴街							
房屋坐落		东河区东兴街							
丘(地)号		产别		股份制房产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
		混合	4	1-4	5068.48	办公			
房屋状况									
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			
工行东河支行	抵押			2003-12-22	2004-12-22	2004-12-22			
中国工商银行包头市东河区支行抵押									
				2004-12-22	2008-12-22				
				1998-2					

附 记

新建登记(划拨土地)



填发单位 (盖章)  
填发日期:

## 委托人（被评估单位）承诺函

天源资产评估有限公司：

因本公司拟转让资产的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司房地产单项资产价值进行评估，评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺以下事项，若因违反以下事项对资产评估机构造成损失，本公司承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关的权属证明、财务信息和其他资料真实、准确、完整、合法、有效；
3. 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. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等已揭示充分，无任何隐瞒事项；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整；
6. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：



委托人（盖章）：包头华资实业股份有限公司



2025 年 12 月 12 日

# 杭州市财政局

杭财资备案[2018]24号

## 备案公告

天源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》(财政部第86号令)《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为天源资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为钱幽燕。

三、资产评估机构的股东的基本情况,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,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

仅供天源评报字[2018]第1193号报告书使用



机构名称：天源资产评估有限公司

统一社会信用代码：  
9133000072658309XG

组织形式：有限责任公司

法定代表人：钱幽燕

注册资本：1,400.00 万元

办公场所：杭州市上城区新业路8号UDC时代大厦A座12楼

成立日期：2000年02月22日

资产评估师数：50人

年检信息：通过（2025年）

有效期：2026年04月30日



# 单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：33020139

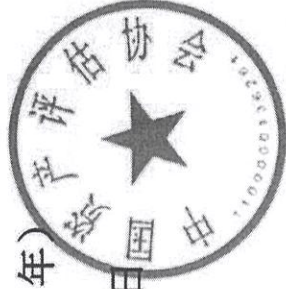
设立备案机关：浙江省国有资产管理局

设立公函编号：浙国资评[2000]26号

设立公函日期：2000年01月10日



扫码查看详细信息





# 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

天源资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



天源资产评估有限公司 第1193号评估报告

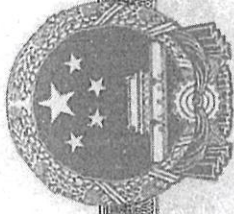


0571061003

批准文号：财企[2009]41号  
变更文号：财办企[2014]3号

发证时间：二〇〇九年

序列号：C000131



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9133000072658309XG (1/1)



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

名称 天源资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 钱幽燕

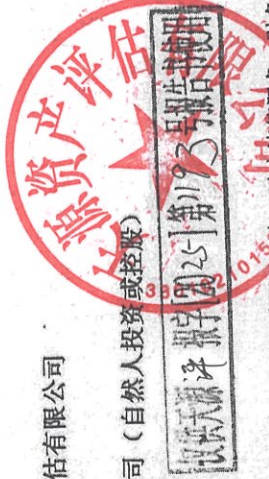
经营范围

一般项目：资产评估；土地调查评估服务；破产清算服务；财务咨询；社会经济咨询服务；矿业权评估服务(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)。

注册资本 壹仟肆佰万元整

成立日期 2000年02月22日

住所 浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢1202室



登记机关

2024年08月30日

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

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33190015

会员姓名：史久霞

证件号码：411421\*\*\*\*\*6

所在机构：天源资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

史久霞



(有效期至 2026-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33190184

会员姓名：武亚斌

证件号码：130731\*\*\*\*\*9

所在机构：天源资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

武亚斌



(有效期至 2026-04-30 日止)

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次华资实业的房地产单项资产价值的评估结论，与账面价值存在较大差异，原因说明如下：

### (一) 资产账面价值与评估结论差异情况

华资实业的房地产单项资产的账面价值为 1,487.01 万元，评估价值为 2,312.70 万元，评估增值额为 825.69 万元，增值率为 55.53%。

### (二) 存在较大差异的原因分析

评估增值的主要原因系房屋建（构）筑物的经济使用寿命大于会计折旧年限，导致评估净值增值。

## 资产评估结果汇总表及明细表

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年11月30日

表4-8

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	4,420.74	1,487.01	4,513.76	2,312.70	93.02	825.69	2.10	55.53
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-8-3	固定资产-管道及沟槽								
	房屋建筑物类合计	4,420.74	1,487.01	4,513.76	2,312.70	93.02	825.69	2.10	55.53
4-8-4	固定资产-机器设备								
4-8-5	固定资产-车辆								
4-8-6	固定资产-电子设备								
	设备类合计								
4-8-7	固定资产清理								
	固定资产合计	4,420.74	1,487.01	4,513.76	2,312.70	93.02	825.69	2.10	55.53

金额单位：人民币万元

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年11月30日

表4-8

被评估单位：包头华资实业股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	44,207,399.10	14,870,118.59	45,137,557.00	23,127,000.00	930,157.90	8,256,881.41	2.10	55.53
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-8-3	固定资产-管道及沟槽								
	房屋建筑物类合计	44,207,399.10	14,870,118.59	45,137,557.00	23,127,000.00	930,157.90	8,256,881.41	2.10	55.53
4-8-4	固定资产-机器设备								
4-8-5	固定资产-车辆								
4-8-6	固定资产-电子设备								
	设备类合计								
4-8-7	固定资产清理								
	固定资产合计	44,207,399.10	14,870,118.59	45,137,557.00	23,127,000.00	930,157.90	8,256,881.41	2.10	55.53

