本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京月亮峡谷旅游开发有限公司拟了解股权价值所涉及的其

股东全部权益市场价值评估

资产评估报告

康国评咨字【2023】0018号

（共一册，第一册）

北京康正国际资产评估有限公司

2023年7月21日

**目 录**

[资产评估报告声明 2](#_Toc6229284)

[资产评估报告摘要 4](#_Toc6229285)

[资产评估报告正文 6](#_Toc6229286)

[一、 委托人、被评估单位和评估报告使用人 6](#_Toc6229287)

[二、 评估目的 7](#_Toc6229288)

[三、 评估对象和评估范围 8](#_Toc6229289)

[四、 价值类型 8](#_Toc6229290)

[五、 评估基准日 8](#_Toc6229291)

[六、 评估依据 9](#_Toc6229292)

[七、 评估方法 10](#_Toc6229293)

[八、 评估程序实施过程和情况 13](#_Toc6229294)

[九、 评估假设 14](#_Toc6229295)

[十、 评估结论 16](#_Toc6229296)

[十一、 特别事项说明 17](#_Toc6229297)

[十二、 资产评估报告使用限制说明 18](#_Toc6229298)

[十三、 资产评估报告日 19](#_Toc6229299)

[附件 20](#_Toc6229300)

# 资产评估报告声明

本资产评估报告，是在资产评估专业人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

1. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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。
2. 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。
3. 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。
4. 评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事方的责任。
5. 资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托人和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。
6. 资产评估专业人员和其他资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事方完善产权以满足出具资产评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。
7. 评估报告中的分析、判断和结论受资产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充分考虑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。
8. 出具的资产评估报告及其所披露的评估结论仅限于资产评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字资产评估专业人员无关。

**北京月亮峡谷旅游开发有限公司拟了解股权价值所涉及的其股东全部权益市场价值评估**

# 资产评估报告摘要

康国评咨字【2023】0018号

北京康正国际资产评估有限公司接受北京月亮峡谷旅游开发有限公司的委托，根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，对拟了解股权价值所涉及的北京月亮峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益进行了评估。

本次评估的评估对象为北京月亮峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益；评估范围为北京月亮峡谷旅游开发有限公司的全部资产及相关负债；评估的价值类型为市场价值；评估基准日为2023年5月31日。

资产评估专业人员履行了必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场等为前提，采用资产基础法进行了评定估算。

**资产评估结果汇总表**

金额单位：人民币万元

| **项 目** | **账面价值** | **评估价值** | **增减值** | **增值率％** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **A** | **B** | **C=B-A** | **D=C/A×100%** |
| **1** | **流动资产** |  **30.72**  |  **30.72**  |  **-**  |  **-**  |
| **2** | **非流动资产** |  **6,956.69**  |  **10,737.41**  |  **3,780.72**  |  **54.35**  |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 4 | 持有至到期投资 |  -  |  -  |  -  |   |
| 5 | 长期应收款 |  -  |  -  |  -  |   |
| 6 | 长期股权投资 |  -  |  -  |  -  |   |
| 7 | 投资性房地产 |  -  |  -  |  -  |  |
| 8 | 固定资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 9 | 在建工程 |  6,315.38  |  6,315.38  |  -  |   |
| 10 | 工程物资 |  -  |  -  |  -  |   |
| 11 | 固定资产清理 |  -  |  -  |  -  |   |
| 12 | 生产性生物资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 13 | 油气资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 14 | 无形资产 |  641.28  |  4,422.00  |  3,780.72  |  589.56  |
| 15 | 开发支出 |  -  |  -  |  -  |   |
| 16 | 商誉 |  -  |  -  |  -  |   |
| 17 | 长期待摊费用 |  0.03  |  0.03  |  -  |  -  |
| 18 | 递延所得税资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 19 | 其他非流动资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| **20** | **资产总计** |  **6,987.41**  |  **10,768.13**  |  **3,780.72**  |  **54.11**  |
| **21** | **流动负债** | **-** | **-** | **-** |  |
| **22** | **非流动负债** | **-** | **-** | **-** |  |
| **23** | **负债合计** | **-** | **-** | **-** |  |
| **24** | **净资产（所有者权益）** |  **6,987.41**  |  **10,768.13**  |  **3,780.72**  |  **54.11**  |

评估基准日，北京月亮峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益的评估结果为：人民币10,768.13万元。

资产评估专业人员对评估过程中发现的瑕疵事项作了特别事项说明，提请报告使用人注意。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2023年5月31日起至2024年5月30日止。

本评估报告日为2023年7月21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。

**北京月亮峡谷旅游开发有限公司拟了解股权价值所涉及的其股东全部权益市场价值评估**

# 资产评估报告正文

康国评咨字【2023】0018号

北京月亮峡谷旅游开发有限公司：

北京康正国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京月亮峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益在2023年5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。

## 委托人、被评估单位和评估报告使用人

本项目的委托人和被评估单位均为北京月亮峡谷旅游开发有限公司，评估报告使用人为委托人及国家法律法规规定的评估报告使用人。

1. 概况

统一社会信用代码：91110228679618412L

企业名称：北京月亮峡谷旅游开发有限公司

公司类型：有限责任公司(法人独资)

住 所：北京市密云区溪翁庄镇政府东侧7号楼2层

法定代表人：戚春生

注册资本：7600万元

成立日期：2008年08月27日

经营范围：旅游资源开发（不含旅游业务）；组织文化艺术交流活动（不含演出及棋牌娱乐）；承办展览展示；图文设计、制作；技术开发、技术转让、技术咨询；商务信息咨询（不含中介）；会议服务；市场调查；企业营销、形象策划。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1. 企业简介

北京月亮峡谷旅游开发有限公司成立于2008年08月27日，办公住所位于北京市密云区溪翁庄镇政府东侧7号楼2层，注册资本7600万元人民币。经营范围为旅游资源开发（不含旅游业务）；组织文化艺术交流活动（不含演出及棋牌娱乐）；承办展览展示；图文设计、制作；技术开发、技术转让、技术咨询；商务信息咨询（不含中介）；会议服务；市场调查；企业营销、形象策划。北京月亮峡谷旅游开发有限公司为北京东润投资集团有限公司全资子公司，实物资产为月亮河天鹅堡会所项目，项目用地位于密云溪翁庄镇密云水库环湖路旁。

1. 股权结构

至评估基准日，北京月亮峡谷旅游开发有限公司股权结构如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **股东** | **出资额（万元）** | **出资时间** | **出资方式** | **所占比例** |
| 北京东润投资集团有限公司 | 640 | 2011-12-30 | 土地使用权 | 100% |
| 6680 | 2023-4-30 | 货币 |
| 280 | 2008-8-21 | 货币 |
| **合计** | **7600** | **——** | **——** | **100%** |

## 评估目的

本次评估目的是对北京月亮峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为北京月亮峡谷旅游开发有限公司拟了解股权价值提供参考依据。

## 评估对象和评估范围

本项目的评估对象为北京月亮峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益，评估范围为北京月亮峡谷旅游开发有限公司的全部资产及相关负债。

资产合计：69,874,077.88元，其中：

流动资产： 账面金额 307,190.27元

 非流动资产： 账面金额 69,566,887.61元

 在建工程： 账面金额 63,153,755.34元

 无形资产： 账面金额 6,412,817.27元

负债合计：0.00元，其中：

流动负债： 账面金额 0.00元

非流动负债： 账面金额 0.00元

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

## 价值类型

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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。

## 评估基准日

本项目评估基准日是二〇二三年五月三十一日。

评估基准日由委托人确定。该评估基准日是委托人根据经济行为性质和评估目的计划实现时间确立的，它与北京月亮峡谷旅游开发有限公司会计核算截止日期一致，且尽可能接近评估目的实现日，以便有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 评估依据

1. 法律法规依据
2. 《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 2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布 自2016年12月1日起施行）；
3. 《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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》(自2021年1月1日起施行)；
5. 《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)；
6. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。
7. 评估准则依据
8. 《资产评估基本准则》（财资[2017] 43号）；
9. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017] 30号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
14. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
15. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
19. 《资产评估准则术语2020》。
20. 资产权属依据
21. 《北京市密云县国有土地使用权》（京密国土房管出[合]字（2003）第174号]）复印件；
22. 《出让国有土地使用权转让合同》复印件；
23. 《国有土地使用证》（京密国用（2011出）第00109号）复印件；
24. 其他相关资料。
25. 评估取价依据
26. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394

号）；

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社，2013

年）；

1. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
2. 资产评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
3. 资产评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料；
4. 其他参考资料。

## 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估执业准则--企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提，其核心资产为土地使用权，且资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，故可以采用资产基础法进行评估。

**资产基础法**

1. 流动资产

流动资产包括货币资金。

货币资金：为银行存款。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

1. 非流动资产

非流动资产包括在建工程、无形资产及长期待摊费用。

* 1. 在建工程：

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

①主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

②未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

③纯待摊费用

对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值，否则评估为零。

* 1. 无形资产：

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为综合用地，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，评估对象土地周边近三年无成交同类型土地，不可选用市场比较法；评估对象土地地上建筑暂未取得详细规划，不可采用剩余法；故本次评估选用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级政府已公布的同类用途级别或区域基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2022】12号），其计算公式为：

①地上部分

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数（或楼层修正系数）×因素修正系数

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

②地下部分

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×相应用途地下空间修正系数

政府土地出让收益=楼面熟地价×政府土地出让收益比例

* 1. 长期待摊费用：长期待摊费用核算内容为地租，评估人员核实了被评估单位长期待摊费用相关核定办法，以未来年度企业享有的权益确定评估值。

## 评估程序实施过程和情况

北京康正国际资产评估有限公司接受北京月亮峡谷旅游开发有限公司的委托，对北京月亮峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于2023年5月31日。北京康正国际资产评估有限公司于2023年7月1日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于2023年7月4日正式开始，2023年7月4日现场工作结束，2023年7月21日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

1. 评估前期准备阶段
2. 2023年7月1日，与委托人及被评估单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托人签定《资产评估委托合同》，制定评估工作计划；
3. 配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。
4. 现场核实及评估阶段
5. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
6. 对被评估单位提供的资产评估明细表与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；
7. 根据资产评估明细表，按资产评估准则及评估规范的要求，对固定资产进行了全面核实；
8. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
9. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
10. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；
11. 对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。
12. 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

1. 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，与委托人对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

## 评估假设

1. 交易假设:交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员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作出理智的判断。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：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。
4. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
5. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。
6. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
7. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
8. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
9. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。
10. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，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。

（十一）本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（十二）评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（十三）特别提请报告使用人注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 评估结论

本次评估采用资产基础法进行了评定估算。

北京月亮峡谷旅游开发有限公司的总资产账面值6,987.41万元，评估值10,768.13万元，增值额3,780.72万元，增值率54.11%；负债账面值0.00万元，评估值0.00万元，增值额0.00万元，增值率0%；所有者权益（净资产）账面值6,987.41万元，评估值10,768.13万元，增值额3,780.72万元，增值率54.11 %。

**资产评估结果汇总表**

金额单位：人民币万元

| **项 目** | **账面价值** | **评估价值** | **增减值** | **增值率％** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **A** | **B** | **C=B-A** | **D=C/A×100%** |
| **1** | **流动资产** |  **30.72**  |  **30.72**  |  **-**  |  **-**  |
| **2** | **非流动资产** |  **6,956.69**  |  **10,737.41**  |  **3,780.72**  |  **54.35**  |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 4 | 持有至到期投资 |  -  |  -  |  -  |   |
| 5 | 长期应收款 |  -  |  -  |  -  |   |
| 6 | 长期股权投资 |  -  |  -  |  -  |   |
| 7 | 投资性房地产 |  -  |  -  |  -  |  |
| 8 | 固定资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 9 | 在建工程 |  6,315.38  |  6,315.38  |  -  |   |
| 10 | 工程物资 |  -  |  -  |  -  |   |
| 11 | 固定资产清理 |  -  |  -  |  -  |   |
| 12 | 生产性生物资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 13 | 油气资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 14 | 无形资产 |  641.28  |  4,422.00  |  3,780.72  |  589.56  |
| 15 | 开发支出 |  -  |  -  |  -  |   |
| 16 | 商誉 |  -  |  -  |  -  |   |
| 17 | 长期待摊费用 |  0.03  |  0.03  |  -  |  -  |
| 18 | 递延所得税资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| 19 | 其他非流动资产 |  -  |  -  |  -  |   |
| **20** | **资产总计** |  **6,987.41**  |  **10,768.13**  |  **3,780.72**  |  **54.11**  |
| **21** | **流动负债** | **-** | **-** | **-** |  |
| **22** | **非流动负债** | **-** | **-** | **-** |  |
| **23** | **负债合计** | **-** | **-** | **-** |  |
| **24** | **净资产（所有者权益）** |  **6,987.41**  |  **10,768.13**  |  **3,780.72**  |  **54.11**  |

## 特别事项说明

1. 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于收购可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。
2. 本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。
3. 评估程序受到限制的情形

资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

1. 评估基准日后重大事项

资产评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2.当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

3.对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

上述特别事项，资产评估专业人员提请报告使用人注意。

## 资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估专业人员及其所在评估机构无关；
2. 本评估报告仅由北京康正国际资产评估有限公司与委托人签定的资产评估委托合同中约定的评估报告使用人和国家法律、法规规定的报告使用人使用；
3. 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；
4. 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2023年5月31日起至2024年5月30日止；
5. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

## 资产评估报告日

本评估报告日为2023年7月21日。

北京康正国际资产评估有限公司

资产评估专业人员:

资产评估专业人员:

非资产评估专业人员:彭雅博

 二〇二三年七月二十一日

附件

1. 委托人和被评估单位法人营业执照
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料
3. 委托人和相关当事方的承诺函
4. 签字资产评估专业人员的承诺函
5. 资产评估机构备案文件
6. 评估机构法人营业执照副本
7. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件