

大连综德照明科技有限公司拟处置相关资产所涉及的
土地使用权及在建工程类资产价值项目
资产评估报告

中和谊评报字[2025]第 10095 号

共一册 第一册

北京中和谊资产评估有限公司

报告日期：2025 年 7 月 10 日

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062 电话：010-67084615 传真：010-6708481

目 录

资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告	7
一、委托人、被评估企业和委托人以外的其他评估报告使用者概况 ...	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型和定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告的使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
评估报告附件	20

资产评估师声明

1. 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。

2. 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。

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。

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。

3. 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。

4. 评估对象涉及的资产清单由被评估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，恰当使用评估报告是委托人、被评估单位和相关当事方的责任。委托人、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 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。

6. 资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的

保证。

7. 本评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者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. 资产评估师对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

大连综德照明科技有限公司拟处置相关资产所涉及的 土地使用权及在建工程类资产价值项目 资产评估报告摘要

中和谊评报字[2025]第 10095 号

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受大连综德照明科技有限公司（以下简称“综德照明”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，对综德照明拟处置相关资产事宜所涉及的位于大连经济开发区中心工业区无形资产-土地使用权及在建工程类资产在 2025 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

本次的评估目的是，为综德照明拟处置相关资产提供价值参考。

评估对象为大连综德照明科技有限公司拟处置的土地使用权及在建工程的价值。评估范围是综德照明拟处置的其位于大连经济开发区中心工业区的无形资产-土地使用权及在建工程类资产。

本项目评估基准日为 2025 年 4 月 30 日。

根据被评估资产的实际状况及评估目的，评估方法采用了成本法。

本评估项目适用的价值类型为市场价值。

经评估，评估结果如下：

最终确定综德照明市场价值为：6,783.42 万元（金额大写：人民币陆仟柒佰捌拾叁万肆仟叁佰元整）。

本评估报告仅供委托人为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

- 1、将本评估报告用于其他目的经济行为；
- 2、除国家法律、法规规定外，未经中和谊书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

特殊事项说明

- 1.本次评估在建工程均为未包含增值税价格；
- 2.本次评估范围内的车间 1 及车间 2 设计面积与实际面积不一致，本次按实际面积进行申报计算。

本摘要内容摘自资产评估报告，是资产评估报告正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文并特别关注本报告特别事项说明部分。

大连综德照明科技有限公司拟处置相关资产所涉及的 土地使用权及在建工程类资产价值项目

资产评估报告

中和谊评报字[2025]第 10095 号

大连综德照明科技有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受大连综德照明科技有限公司（以下简称“综德照明”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，对综德照明拟处置相关资产事宜所涉及的位于大连经济开发区中心工业区无形资产-土地使用权及在建工程类资产在 2025 年 4 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、被评估企业和委托人以外的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托人为大连综德照明科技有限公司，被评估单位为大连综德照明科技有限公司。资产评估委托合同无约定的其他评估报告使用者。

（一）委托人及被评估单位

统一社会信用代码：91210213MA0QD6KK9N

企业名称：大连综德照明科技有限公司

法定代表人：王文娟

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2016 年 01 月 29 日

注册资本：20088.000000 万人民币

核准日期：2022 年 04 月 12 日

住所：辽宁省大连经济技术开发区 IT 产业园信息路 3 号

经营范围：LED 产品、灯具、电子产品、节能环保产品的研发、生产、销售、安装及技术咨询、技术服务；LED 显示屏租赁。（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）委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人为同一法人。

（四）评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估的委托人、被评估单位及相关当事方，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评

估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对本次的评估目的是，为综德照明拟处置相关资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象为大连综德照明科技有限公司拟处置的相关土地使用权及在建工程的价值。

2、评估范围是综德照明拟处置的其位于大连经济开发区中心工业区的无形资产-土地使用权及在建工程类资产价值。具体列示如下：

综德照明相关资产

单位：人民币元

项目		账面价值
1	在建工程类资产	77,849,616.63
2	减：在建工程减值准备	23,219,036.63
3	在建工程净额	54,630,580.00
4	土地使用权	26,213,647.85
5	资产总计	80,844,227.85

大连综德照明科技有限公司本次委估资产有在建工程-土建工程及无形资产-土地使用权。其中：在建工程-土建工程为厂区尚未完工的处于停工状态下尚未办理不动产权证的生产车间2栋，总建筑面积33903.15平方米；土地使用权为位于大连经济技术开发区中心工业区的的厂区用地2宗，总用地面积59586.00平方米，2宗土地性质均为国有土地，用途均为工业用地，使用权终止日期均至2062年12月4日，证号辽（2028）金普新区不动产权第01900176号证载用地面积为34585.00平方米，证号辽（2028）金普新区不动产权第01900177号证载用地面积为25001.00平方米。

大连综德照明科技有限公司于评估基准日处于停业状态，上述纳入评估范围的大连综德照明科技有限公司持有的在建工程-土建工程其账面净值已计提了23,219,036.63元的减值准备。

委托评估对象和评估范围与企业申报的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型和定义

本评估项目的价值类型是为市场价值。

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，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2025 年 4 月 30 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要，经有关各方协商，委托人及被评估方确定本次评估基准日为 2025 年 4 月 30 日。

本报告的一切取价标准均为评估基准日的有效价格。

六、评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

1. 行为依据

《总裁办公会会议纪要》。

2. 法律、法规依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

(5) 《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）；

(6) 《财政部国家税务总局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) 《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）；

(8) 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第76号）；

(9) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

(10)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

(11)其他与资产评估相关的法律、法规等。

3. 资产评估准则依据

(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)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33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)《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；

(13)《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)；

(14)《资产评估执业准则—评估方法》(中评协[2019]35号)；

(15)《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)。

4. 权属依据

(1)不动产登记权证；

(2)其他权属证明文件等。

5. 取价依据

(1)《辽宁省建筑工程费用定额》；

(2)《辽宁省建筑与装饰工程计价定额》；

(3)《辽宁省安装工程计价定额》；

(4)中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布 LPR；

(5)《最新资产评估常用数据和参数手册》；

(6)评估人员掌握的有关信息及现场勘察记录等资料；

(7)其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

6. 其他依据

- (1) 被评估企业提供的各类《资产评估申报明细表》；
- (2) 被评估企业提供的基准日会计报表、会计凭证等相关资料，以及有关协议、合同、发票等财务资料；
- (3) 被评估企业相关人员访谈记录；
- (4) 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

市场法是根据公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产价值的一种方法。

收益法是通过预测被评估资产的获利能力，通过将被评估资产未来的收益按一定的折现率折为现值作为资产价值的一种方法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的方法。资产基础法从资产构建角度反映了企业价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。

（二）评估方法的选择

本次评估范围内的资产据所掌握的资料重置成本可以计算，适宜采用成本法进行评估。

评估范围内的资产目前闲置，房屋为在建工程，周围无类似交易案例，无出租收益等相关资料，无法用市场法和收益法。

综上，本次采用成本法评估。

（三）各项资产的具体评估方法介绍如下（考虑快速变现率前各类资产）：

本次评估选用成本法对委估资产中在建工程进行评估，选用市场法对委估资产中土地使用权进行评估。评估方法选择理由如下：

对于在建工程-土建工程为生产及办公用房，仅主体框架完工，市场上同类资产的交易案例较少且难以获取，出租案例不易获得，因此本次评估市场法、收益法不适用；

委估在建工程-土建工程的重置成本和贬值率可通过调查或合理估算确定，具备成本法评估的条件，则本次评估采用成本法评估。

对于土地使用权，评估对象所在区域有公开交易的同类型土地或者类似类型土地的交易案例，因此适用市场比较法评估；评估对象地上在建工程-土建工程主体已完工，且无新的规划文件，因此不适宜采用剩余法进行评估；评估对象位于大连金普新区，近年暂未公布该地块新的基准地价，因此不适宜采用基准地价系数修正法进行评估；评估对象地上为工业厂房，该区域该类用房出租案例较少，其收益或者潜在收益难以量化，因此评估对象不适用收益还原法估价；虽然公布征地统一年产值标准，但成本价无法反映被评估土地价值本质，故不适合采用成本逼近法进行评估。

综上所述，结合本次评估目的，采取近期土地市场成交案例更能反映当前市场状况，因此采用市场比较法进行评估。

1. 在建工程评估介绍

待估在建工程为处于停工状态的未完工建筑物。基于本次评估之特定目的，结合在建工程的特点，在建土建工程采用成本法进行评估。

成本法公式

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

(1) 重置成本的确定

根据在建工程实际形象进度计算。

重置成本=建安工程费+前期费用和其他税费+资金成本

1) 建安工程费

根据被评估单位提供的工程结算等资料的具体情况，结合被评建筑物的重要程度，本次评估主要采用类比法确定建安工程费。

该在建工程为股东以实物资产出资方式进入，被评估单位未能提供待估资产的工程图纸和预结算资料，评估人员根据掌握的类似工程结算资料、待估工程的面积、层高、装修等工程资料，对类似工程工程量进行调整，按调整后的工程量，再套用当地建筑工程预算定额、费用定额、当地人工、材料价格确定建安工程费；

或者通过与工程造价信息发布的和掌握的类似建筑物的单方造价进行对比分析，调整差异部分对工程造价的影响，确定工程的单方造价，从而计算出整个工程的建安工程费，计算公式为：

建安工程费=单方（或单米）造价×建筑面积（或长度）

2) 前期费用和其他税费的确定

在确定建安工程费的基础上，根据有关规定计算工程前期和其他费用。主要包

括建设项目前期咨询费、建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、环境影响咨询费、城市基础设施费等。

3) 资金成本的确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，通过评估基准日2025年4月21日执行的有效市场1年期贷款利率LPR确定，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

(2) 成新率的确定

根据被评估建筑物的具体情况，采用综合法确定成新率。

① 年限法成新率

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中，“已使用年限”为竣工日期至评估基准日的日历年限；

“尚可使用年限”根据房地产评估规范有关规定，按照建筑物规定的剩余使用年限和土地剩余使用年限孰短的原则确定房屋建筑物尚可使用年限。

② 勘查法成新率

即按结构、装修、设施安装等三部分中的分项内容分别进行现场打分，并计算出该部分的评定分率，然后按各部分权数计算成新率。

$$\text{成新率} = \sum (\text{各部分评定分率} \times \text{权数})$$

$$\text{各部分评定分率} = \sum \text{实际评定分} \div \sum \text{标准分}$$

权数参照《最新资产评估常用数据和参数手册》中的有关资料，并结合各部分价值占建筑物全部价值的比重综合确定。

③ 综合法成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times A + \text{勘查法成新率} \times B$$

其中A、B为权数，按照上述两种成新率对综合成新率影响的大小分别确定为0.4、0.6。

对于年限法成新率和勘查法成新率相差较大的建筑物，最终成新率按实际情况综合确定。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本 (不含税)} \times \text{综合成新率}$$

2. 土地使用权

评估人员通过实地勘察,认真分析调查收集到的资料,在估价原则的基础上,根据评估对象宗地的实际情况,结合评估对象宗地的评估目的,决定采用市场比较法评估评估对象宗地价格。

市场比较法,是根据市场中的替代原理,将评估对象宗地与具有替代性的,且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算评估对象宗地客观合理价格的方法。

计算公式: $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

其中: V----评估对象宗地价格; 比较实例交易情况指数;

V_B ---比较实例价格;

A----评估对象宗地交易情况指数/交易期日地价指数;

B----评估对象宗地估价基准日地价指数/比较实例;

C----评估对象宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D----评估对象宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作,现场勘察和评定估算工作,汇总分析撰写报告说明工作,于2025年7月10日出具资产评估报告。

(一) 接受委托阶段

中和谊接受委托,对委估资产进行价值评估;根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

(二) 评估前期准备工作阶段

接受委托后,评估人员开始指导综德照明进行资产清查,收集准备资产评估所需资料。

(三) 评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定,评估人员进行了现场勘查及评定估算工作,对委托评估的资产履行了下列勘估程序:

1. 收集财产清册和各项财务资料,指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”和“资产调查表”及其填写要求、资料清单,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。根据财产清册到现场对实物资产状况

进行实地察看、核实并进行记录，与有关人员进行交谈，了解资产的建设、管理状况，评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查。

2. 取得计价依据及市场价格资料。
3. 根据已经获取的资料进行财务分析及调整。
4. 根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。
5. 在评定估算过程中，要求各专业评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

（四）评估汇总阶段

1. 对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成初步评估结论；
2. 撰写资产评估说明及资产评估报告；
3. 进行三级复核，补充、修改资产评估报告、资产评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托人等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上产生评估报告正式报告，提交委托人。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的未来持续不断地经营下去。
2. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模式市场进行估价；
3. 公开市场假设：假设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，彼此有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。
4. 资产按照现有用途使用假设：资产按照现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种设定。假设被评估范围内

的资产按目前的规划用途和使用方式、规模、频度、环境等情况还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳使用条件。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
4. 本资产评估报告假设由委托人及被评估单位提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实可信，我们不承担与评估对象涉及的资产产权有关的任何法律事宜；
5. 本资产评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符，本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。
6. 本次评估假设被评估资产按照目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳使用；
7. 本次评估仅对委估资产的价值发表意见，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

经评估最终确定综德照明市场价值为：6,783.42 万元（金额大写：人民币陆仟柒佰捌拾叁万肆仟叁佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）由委托人、被评估方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，综德照明应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）截至评估基准日，本次纳入评估范围的在建工程-土建工程均未办理不动产权证明，委托方承诺上述未办证建筑物产权为其所有，权属无争议，申报数据准确。本次评估时评估人员并未开展相应的专业测绘工作，因此申报建筑面积可能会与最终

房屋产权办证中测量的面积不一致。此次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

(三) 本次评估范围内部分资产存在查封情况，查封情况如下：

评估范围内的资产无诉讼事项、抵押、担保事项。

(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

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托人应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值；

截至报告日，未发现其他评估基准日期后重大事项。

(五) 其他重要事项

1. 本次评估在建工程均为未包含增值税价格；
2. 本次评估范围内的车间 1 及车间 2 设计面积与实际面积不一致，本次按实际面积进行申报计算。
3. 本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响；
4. 本次评估，仅对评估范围内资产本身价值进行了评估，未考虑相关资产可能存在的债权、债务关系对资产价值的影响；

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 本评估说明及报告只能用于报告所载评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估报告目的以外的经济行为所产生的后果负责；
2. 除委托人、资产评估合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政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；
3. 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，资产评估机构及其专业人员不承担责任；
4. 资产评估报告使用人应当正确理解结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格的保证，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
5. 未经委托人许可和本公司同意，本评估报告的全部或部分内容不得向其它单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 本评估结论系专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

7. 本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后方可使用；

8. 本评估结论的使用有效期为一年，即自 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 29 日止。当本评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以本评估结果作为交易底价或作价依据，超过一年，其评估结论失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

资产评估师专业意见形成日期为 2025 年 7 月 10 日。

《此页无正文》

评估机构法定代表人：刘维永

资产评估师：

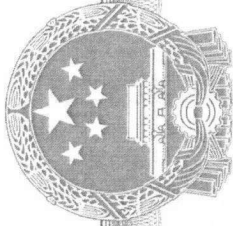


资产评估师：



评估报告附件

- 一、 委托人营业执照复印件
- 二、 评估对象所涉及的主要权属证明资料
- 三、 委托人和相关当事方的承诺函
 1. 被评估企业承诺函
 2. 资产评估师承诺函
- 四、 评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件
 1. 评估机构营业执照复印件
 2. 评估机构资产评估资格证书复印件
 3. 评估机构证券从业资格证书复印件
 4. 签字资产评估师资格证书复印件
- 五、 评估明细表
- 六、 委估资产现状照片



营业执照

统一社会信用代码

91210213MA0QD6KK9N

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)

注册资本 人民币贰亿零捌拾捌万元整

成立日期 2016年01月29日

营业期限 自2016年01月29日至2046年01月28日

名称 大连综德照明科技有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 王文娟

经营范围 LED产品、灯具、电子产品、节能环保产品的研发、生产、销售、安装、
及技术咨询、技术服务; LED显示屏租赁。(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



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

总裁办公会之投融资决策委员会会议纪要

会议时间：2025 年 4 月 28 日（星期一）上午 10:00-11:30

会议地点：总部大会议室

会议主持：吉学斌

参加人员：吉学斌、张波涛、冯 凌、季庆滨、郝守超、李学敏

列席人员：许振山、强媛媛

纪要整理：许振山

纪要审批：吉学斌

会议内容：

此次会议研究讨论大连二期土地及附属物处置方案，具体决议如下：

议题一：研究讨论大连二期土地及附属物处置方案

1、关于大连二期土地及附属物处置，原则上同意按照资产出售的方向往前推进，出售的时间节点需等到 2025 年 6 月 30 日后视公司具体情况再做最终决策。

2、大连公司前期可尽快与大连政府进行沟通商量是否可挂牌出售，以资产出售还是股权出售挂牌合适，如可以挂牌，可考虑先按照资产评估值进行挂牌出售。

3、关于大连综德公司是否减资并采取股权出售方式，要求财务部牵头尽快研究其可行性。

4、按照资产出售和股权出售两种方式，财务部门分别测算一下税费，便于做好后期具体出售决策。



发：所有参会人员

报：董事长

20
177



中华人民共和国 不动产权证书



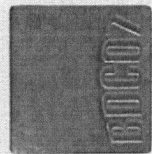
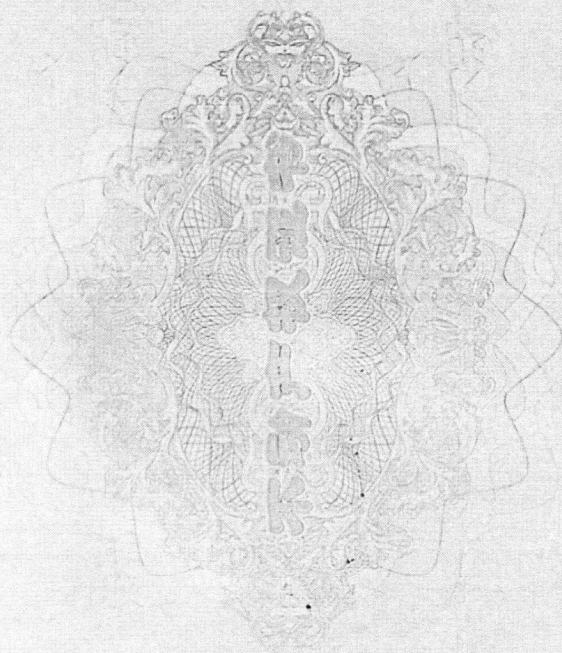
扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 21200490643



扫描全能王 创建

权利人	大连综德照明科技有限公司
共有情况	
坐落	大连经济技术开发区中心工业区
不动产单元号	210213010107GB000005W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	土地面积：25001平方米
使用期限	土地使用权：2012年12月05日起2062年12月04日止
权利其他状况	

原证号：金国用2016第0081号	2022.7.4 抵押登记，权利人：广东顺德农村商业银行股份
	有限公司，抵押权人：广东顺德农村商业银行股份
	有限公司，抵押金额：100000000.00元，抵押期限：2022.7.4
	2022.8.14 抵押登记，权利人：广东顺德农村商业银行股份
	有限公司，抵押权人：广东顺德农村商业银行股份
	有限公司，抵押金额：100000000.00元，抵押期限：2022.8.14

附 图 页

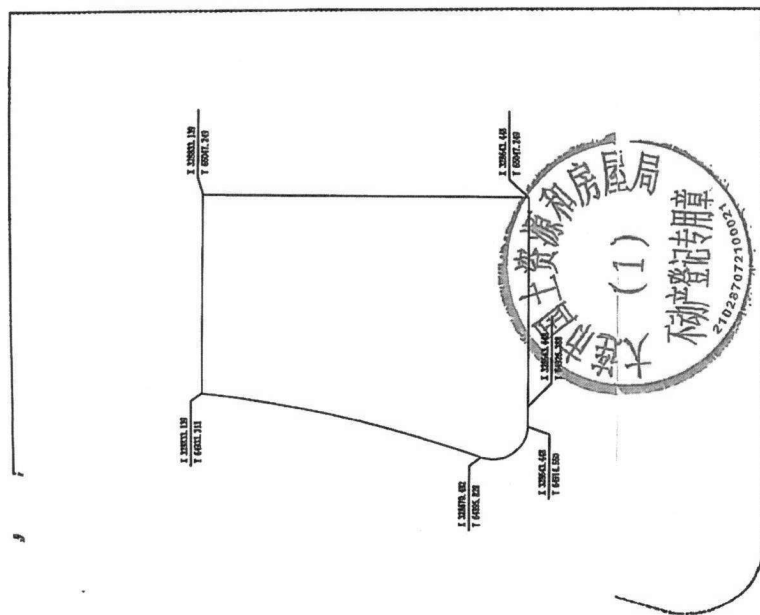
圖 冊 卷

单位: m^2

※代理店: 210213010107(PR000005)

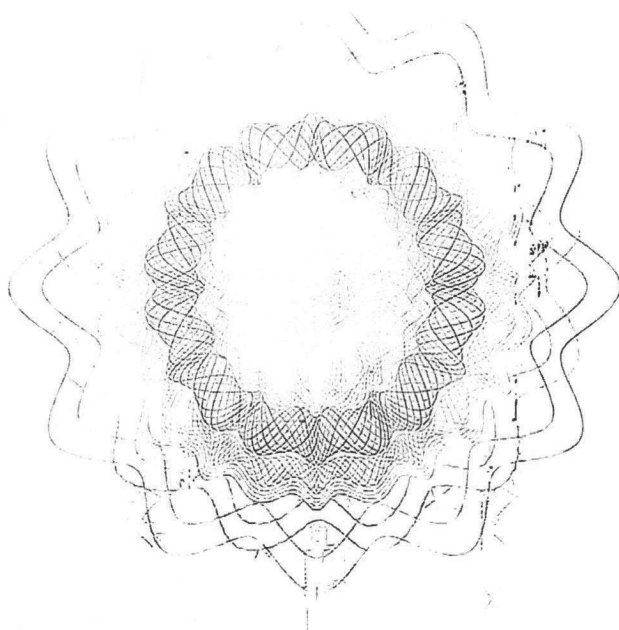
所在図幅番号, 22.80-41.75 等

北

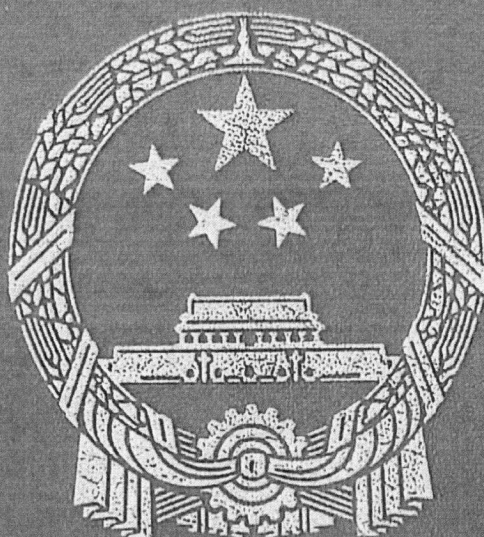


2017年6月/省/解折/公/职/考/点

比例尺, 1:1000'



20
176



中华人民共和国 不动产权证书



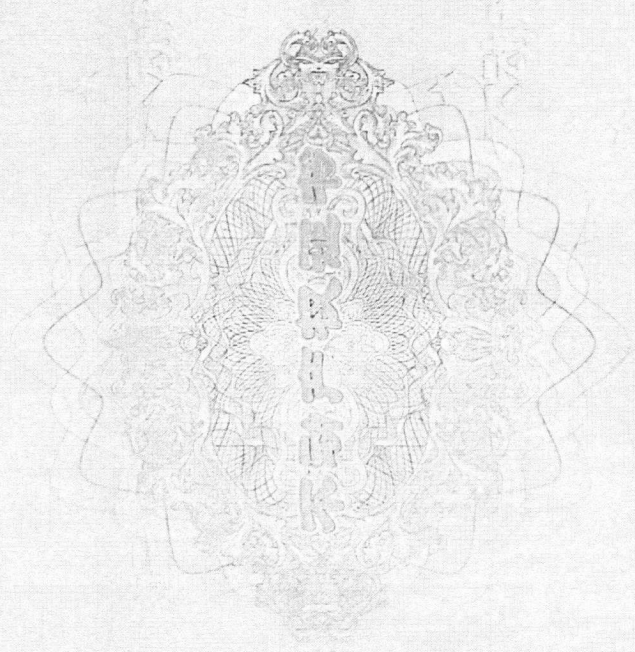
扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



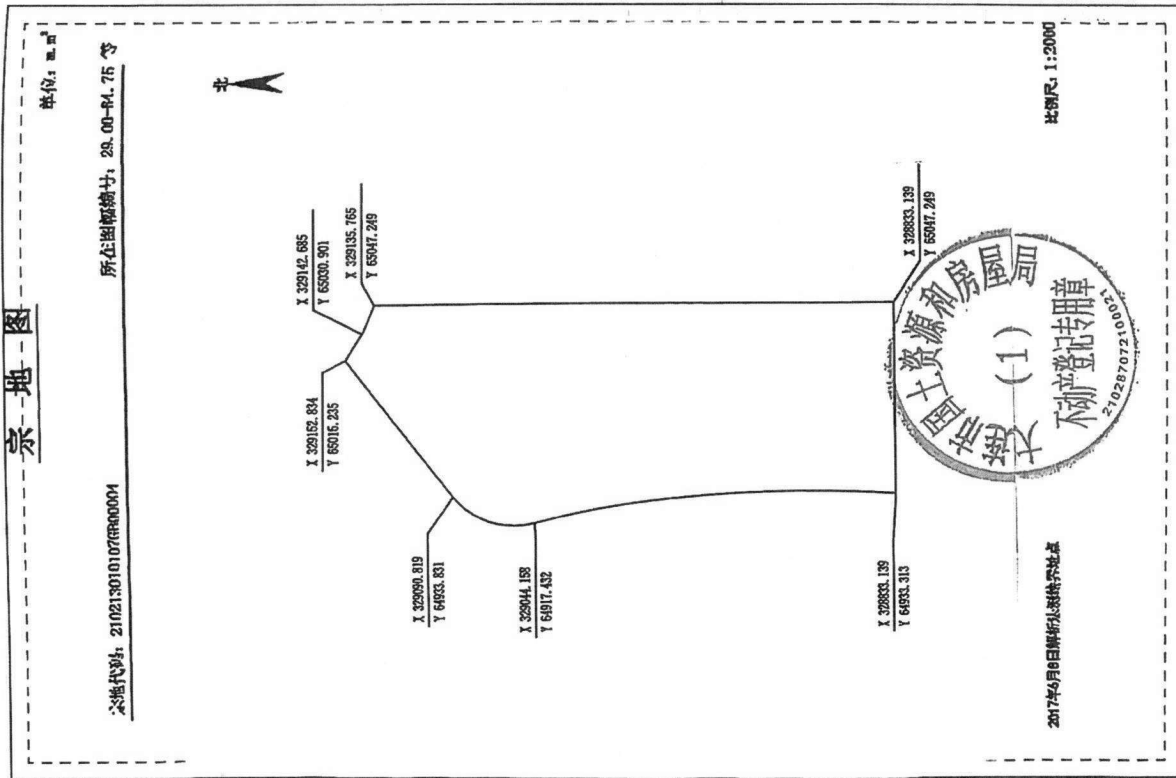
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 21200490642



附图页

宗地图



资产评估委托人承诺函

北京中和谊资产评估有限公司：

因拟处置相关资产所涉及的土地使用权及在建工程类资产价值项目事宜，委托贵公司对于评估基准日所涉及经济行为的资产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家有关规定并已经批准；
2. 提供为资产评估所需的相关资料；
3. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
4. 所提供的委估资产的有关资料是真实、准确的，本公司确信评估基准日以前资产占有方没有将评估范围内的资产对外作抵押或提供担保；
5. 评估基准日至评估报告完成日未发生涉及上述资产产权范围内的各类事项；
6. 本公司确信评估基准日以前没有未决相关经济诉讼案件；
7. 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人（盖章）

（签字）

2025 年 5 月 22 日

资产评估师承诺函

大连综德照明科技有限公司：

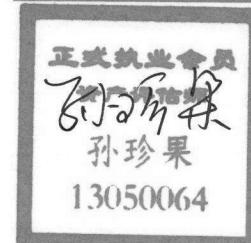
我们接受贵公司的委托，我们对贵公司拟处置相关资产价值评估项目，以 2025 年 4 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签字：



资产评估师签字：



2025 年 7 月 10 日



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

911101016782016748

扫描市场主体身份码了解更多信息、许可、监管信息、体验更多应用服务。



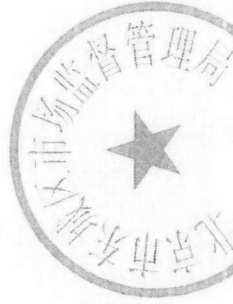
名称
类型
法定代表人
经营范围

北京中和道资产评估有限公司
有限责任公司(自然人投资或控股)
刘俊永

注册资本
成立日期
住所

300万元
2008年07月16日
北京市东城区崇文门外大街11号11层1107室

各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估及项目评估(市场主体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;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2024年11月29日

北京市财政局

2018-0011 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、北京联首资产评估事务所有限公司
- 2、北京中和信资产评估有限公司
- 3、中天银（北京）资产评估有限公司
- 4、北京华德资产评估有限公司
- 5、北京中金浩资产评估有限责任公司
- 6、北京矿通资产评估有限责任公司

7、北京泰然资产评估有限公司

8、北京恒信诚资产评估有限公司

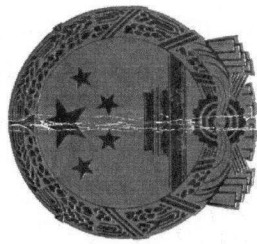
9、北京腾骐资产评估有限公司

10、北京中财润达资产评估事务所（普通合伙）

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。





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
中和谊资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100006003

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号：000021





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 13050064

会员姓名: 孙珍果

证件号码: 130105*****3

所在机构: 北京中和谊资产评估有限公司

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

本人印鉴:



签名:

孙珍果



(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: 13040002

会员姓名: 马彦芬

证件号码: 130103*****3

所在机构: 北京中和谊资产评估有限公司

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

本人印鉴:



签名:

马彦芬



资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年4月30日

表1

被评估单位（或产权持有单位）：大连综德照明科技有限公司				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	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	-	-	-	-
2	非流动资产	8,084.42	6,783.42	-1,301.00	-16.09
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	5,463.06	4,608.53	-854.53	-15.64
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	2,621.36	2,174.89	-446.47	-17.03
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	8,084.42	6,783.42	-1,301.00	-16.09

评估机构：北京中和谊资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年4月30日

表2

被评估单位（或产权持有单位）：大连综德照明科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13	二、非流动资产合计	80,844,227.85	67,834,180.00	-13,010,047.85	-16.09
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	-	-	-	
20	在建工程	54,630,580.00	46,085,280.00	-8,545,300.00	-15.64
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	26,213,647.85	21,748,900.00	-4,464,747.85	-17.03
26	开发支出	-	-	-	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年4月30日

表2

金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：大连综德照明科技有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
27	商誉	-	-	-	
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	80,844,227.85	67,834,180.00	-13,010,047.85	-16.09

评估机构：北京中和值资产评估有限公司



委估资产现状照片

