

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州迪森热能技术股份有限公司
拟了解自有房地产租金市场价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2024）第 N00045 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2024 年 10 月 20 日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人（即产权持有人）及其他评估报告使用者：	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	12
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	13
附 件	14



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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，本资产评估机构及其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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

九、资产评估师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，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。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

广州迪森热能技术股份有限公司

拟了解自有房地产租金市场价值评估项目

资产评估报告

银信评报字（2024）第 N00045 号

摘 要

一、项目名称：广州迪森热能技术股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值资产评估项目

二、委托人：广州迪森热能技术股份有限公司

三、其他评估报告使用者：国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、产权持有人：广州迪森热能技术股份有限公司

五、评估目的：了解租金市场价值

六、经济行为：广州迪森热能技术股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值，需要对该经济行为所涉及的位于广东省广州市黄埔区东众路 42 号房地产年租金市场价值进行评估，提供价值参考依据。

七、评估对象：广州迪森热能技术股份有限公司位于广州市开发区东众路 42 号房地产年租金市场价值。

八、评估范围：广州迪森热能技术股份有限公司拥有位于广州市开发区东众路 42 号一期房地产出租面积为 9,089.77 平方米和二期房地产出租面积为 83,693.40 平方米及一期、二期共用的二期 592 个地下停车位。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2024 年 8 月 31 日

十一、评估方法：市场法

十二、评估结论：于评估基准日 2024 年 8 月 31 日，列入评估范围的房地产合计年租金为 2,895.47 万元（人民币大写：贰仟捌佰玖拾伍万肆仟柒佰元整），评估结论包含增值税价和配套停车位使用价值。

十三、资产评估报告有效期：

本评估结论仅对广州迪森热能技术股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值之经济



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

行为有效，评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2024年8月31日至2025年8月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用者应重新委托评估。

十四、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）评估对象涉及的资产清单由委托人（即产权持有人）申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。**提请报告使用者关注**

（二）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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人完善产权以满足出具评估报告的要求。**提请报告使用者关注**

（三）本报告评估结果以被评估单位和相关当事人提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。**提请报告使用者关注**

（四）本报告的评估结论包含增值税价、配套停车位使用价值。**提请报告使用者关注**

（五）本次评估对象所涉及的房地产已设定抵押，目前涉及的相关贷款处于正常还款中。本次评估未考虑房地产抵押事项与评估对象的关系影响。**提请报告使用者关注**

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

广州迪森热能技术股份有限公司

拟了解自有房地产租金市场价值评估项目

资产评估报告

银信评报字（2024）第 N00045 号

正文

广州迪森热能技术股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对广州迪森热能技术股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值为目的所涉及的房地产租金在 2024 年 8 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：

一、委托人（即产权持有人）及其他评估报告使用者：

（一）委托人（即产权持有人）概况：

统一社会信用代码	91440101618672378F	名称	广州迪森热能技术股份有限公司
类型	其他股份有限公司（上市）	法定代表人	CHANG YUANZHENG
注册资本	肆亿柒仟柒佰零壹万贰仟叁佰捌拾捌元（人民币）	成立日期	1996 年 07 月 16 日
住所	广州市经济技术开发区东区东众路 42 号		
营业期限自	1996 年 07 月 16 日	营业期限至	
经营范围	电力、热力生产和供应业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址： http://www.gsxt.gov.cn/ 。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。）		

注：以上信息摘自企业营业执照。

（二）其他评估报告使用者：

1、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

广州迪森热能技术股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值评估项目，需要对该经济行为所涉及位于广东省广州市黄埔区东众路 42 号房地产年租金市场价值进行评估，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

评估对象为广州迪森热能技术股份有限公司位于广州市开发区东众路42号房地产年租金市场价值。

评估范围为广州迪森热能技术股份有限公司拥有位于广州市开发区东众路42号一期房地产出租面积为9,089.77平方米和二期房地产出租面积为83,693.40平方米及一期、二期共用的592个二期的地下停车位。

序号	权证编号	项目名称	房屋结构	建成年份	位置	出租面积 (m ²)
1	粤(2023)广州市不动产权第06001452号	广州市开发区东众路42号一期房地产	钢筋混凝土	2012年	广州开发区东众路42号	9,089.77
2		广州市开发区东众路42号二期房地产	钢筋混凝土	2022年	广州开发区东众路42号	83,693.40
	合计					92,783.17

根据2023年1月9日迪森孵化园二期补充协议三——二期物业地下车位共计607个(一、二期都不设地面车位),其中甲方自用15个,租赁车位592个;2023年2月28日迪森孵化园物业租赁补充协议之四——2023年1月18日出具的不动产权证书【粤(2023)广州市不动产权第06001452号】注明房屋(建筑面积):121,096.2656平方米,其中一期面积包含自编一栋(门卫房)26.0124平方米、自编二栋(中试车间)3,582.3778平方米、自编三栋(地下水泵房及地下消防水池)618.9002平方米、自编五栋(生物质能生产办公大楼)5,257.1028平方米,一期面积合计9,484.3932平方米。鉴于自编三栋(地下水泵房及地下消防水池)中394.6207平方米为地下建筑,经双方友好协商一致同意不计入租赁结算面积,因此,一期出租面积按9,089.77平方米计结算面积;二期自编六栋10,434.7768平方米、自编七栋28,053.5082平方米、自编八栋3,255.8878平方米、自编九栋3,685.4596平方米,剔除迪森公司自用八栋3#生产车间21楼1,736.2352平方米,二期出租面积为8,369.40平方米。

该项目地下室机动车库、非机动车库及设备用房用于工业产业配套使用,属于自有专用;上述房地产于评估基准日已设定他项权利,委托人与中国工商银行股份有限公司广州经济技术开发区支行签订最高额抵押合同,合同至2035年11月20日届满,委评房地产为担保抵押物,所担保的主债权4.86亿元人民币;目前贷款处于正常还款中。

委估房地产截至评估基准日处于正常使用状态中。

委托评估对象、评估范围与经济行为涉及的评估对象、评估范围一致。



四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

本项目资产评估基准日是 2024 年 8 月 31 日。

为更好地反映委估对象的当前价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人与资产评估机构协商确定本项目资产评估基准日为 2024 年 8 月 31 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》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布）；

2、《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修订）；

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第二次修订）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年中华人民共和国主席令第 45 号）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号,2019 年 8 月 26 日）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日）；

7、《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）；

8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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）；



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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）。

（三）产权依据

- 1、企业营业执照；
- 2、委托人和产权持有人提供的不动产权证等相关资料；
- 3、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、委托评估的各类资产评估明细表；
- 2、产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 3、现场走访和网上询价；
- 4、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 5、评估人员掌握的广州市等地房地产市场交易价格信息；
- 6、产权持有人提供的房屋租赁合同；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

进行资产价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

（二）评估方法的选择



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

经评估人员清查，委估对象房地产按工业用途进行出租；因成本法、收益法倒算租金适用同类型物业市场租赁不活跃的情况下进行估算租金；根据评估人员现场勘查和了解，委评的房地产位置交通便利，同类型的工业房地产租赁市场活跃，交易量大，合适的交易案例容易取得，评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后，根据评估对象的特点及自身实际情况，本次房地产租金评估采用市场法进行。

（三）市场法介绍

市场法是根据替代原则，将评估对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、实物因素等修正，从而求得评估对象的比准价格。

市场法方法基本公式如下：

房地产年租金市场价格=单位交易租金价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×实物因素修正系数×出租面积×360天

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订业务委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。



（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、资产评估报告使用者等合理理解和使用资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

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）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化。

3、产权持有单位的标的资产所在地区的社会经济环境无重大变化。

4、项目地房地产行业的发展态势趋于稳定，与产权持有单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本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。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2024 年 8 月 31 日，列入评估范围的房地产合计年租金为 2,895.47 万元（人民币大写：贰仟捌佰玖拾伍万肆仟柒佰元整），评估结论包含增值税价、配套停车位使用价值。

资产评估结果表

评估基准日：2024 年 8 月 31 日

项目	面积 (m ²)	年租金 (万元)	单位日租金 (元)
广州市开发区东众路 42 号一期房地产	9,089.77	304.33	0.93
广州市开发区东众路 42 号二期房地产	83,693.40	2,591.15	0.86
合计		2,895.47	



（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）评估对象涉及的资产清单由委托人（即产权持有人）申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。**提请报告使用者关注**

（二）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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人完善产权以满足出具评估报告的要求。**提请报告使用者关注**

（三）本报告评估结果以被评估单位和相关当事人提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。**提请报告使用者关注**

（四）本报告的评估结论包含增值税价、配套停车位使用价值。**提请报告使用者关注**

（五）房地产权证附记中——该项目地下室机动车库、非机动车库及设备用房用于工业产业配套使用，属于自有专用，地下空间与地上建筑物整体确权，地下空间不用于出租或转让。若日后需改变该项目自用车库性质、用途，包括但不限于调整为对外公共车库使用或用于出售、出租，需按规定补缴地下室土地出让金；经评估人员现场咨询了解，委评的停车位属于工业房地产配套使用，属于自有专用，不单独对外出租；可比案例中的停车位也不单独出租，为可比案例的房地产配套使用，也不收取额外租金，故本次评估未考虑如果若需要补交土地出让金的影响。**提请报告使用者关注**

（六）本次评估对象所涉及的房地产已设定抵押，目前涉及的相关贷款处于正常还款中。本次评估未考虑房地产抵押事项与评估对象的关系影响。**提请报告使用者关注**



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

（1）本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

（2）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师不承担责任。

（3）本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

（1）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。

（2）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（3）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其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用限制

本评估结论仅对广州迪森热能技术股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值之经济行为有效，评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2024 年 10 月 20 日。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

(此页无正文)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：印鑫龙

银信资产评估有限公司

资产评估师：赵 勇

2024年10月20日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、委托人（即产权持有人）的企业营业执照复印件；
- 2、委托人（即产权持有人）房地产权证；
- 3、委托人（即产权持有人）的承诺函；
- 4、签字资产评估师的承诺函；
- 5、中国资产评估协会单位会员证书复印件；
- 6、评估人员资质证书复印件；
- 7、资产评估机构企业营业执照复印件。