

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中昊北方涂料工业研究设计院有限公司拟转让房地产
所涉及房屋建筑物类及土地使用权类价值项目
资产评估报告

天兴评报字[2019]第 0768 号

(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一九年六月十日

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人暨产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概 况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告的使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
资产评估报告附件	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。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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人暨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。

五、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。

六、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。

七、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。

中昊北方涂料工业研究设计院有限公司拟转让房地产 所涉及房屋建筑物类及土地使用权类价值项目 资产评估报告摘要

天兴评报字[2019]第 0768 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中昊北方涂料工业研究设计院有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对中昊北方涂料工业研究设计院有限公司申报的房屋建筑物类及土地使用权资产在 2019 年 3 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、评估目的：根据四川天一科技股份有限公司《关于中昊北方涂料工业研究设计院有限公司转让科研楼区域房产与土地的批复》[天科股份规发（2019）35 号]，中昊北方涂料工业研究设计院有限公司拟转让房地产的需要，根据相关法律法规的规定，中昊北方涂料工业研究设计院有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对该部分房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中昊北方涂料工业研究设计院有限公司申报的房屋建筑物类及土地使用权类资产。（详见评估申报明细表）

三、评估范围：中昊北方涂料工业研究设计院有限公司申报的房屋建筑物类及土地使用权类资产。房屋建筑物账面值为 439.65 万元，土地使用权账面价值为 3,164.55 万元，纳入评估范围内资产账面价值合计 3,604.20 万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 3 月 31 日。

六、评估方法：房屋建筑物类资产采用重置成本法，土地使用权类资产采用市场比较法和基准地价系数修正法。

七、评估结论

经评估，待估资产账面价值 3,604.20 万元，评估价值 3,964.95 万元，评估增值 360.75 万元，增值率 10.01%。评估汇总表见下表：

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	房屋建筑物类	439.65	491.50	51.85	11.79
2	无形资产-土地使用权	3,164.55	3,473.45	308.90	9.76
3	合计	3,604.20	3,964.95	360.75	10.01

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注。

我们特别强调：本评估意见仅作为资产转让的价值参考依据，而不能取代资产转让价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 3 月 31 日起，至 2020 年 3 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中昊北方涂料工业研究设计院有限公司拟转让房地产 所涉及房屋建筑物类及土地使用权类价值项目 资产评估报告

天兴评报字[2019]第 0768 号

中昊北方涂料工业研究设计院有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对中昊北方涂料工业研究设计院有限公司申报的房屋建筑物类及土地使用权资产在 2019 年 3 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、委托人暨产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

公司名称：中昊北方涂料工业研究设计院有限公司

住 所：兰州市城关区东岗东路 1477 号

法定代表人：王文忠

注册资本：3965.37 万元人民币

公司类型：一人有限责任公司

统一社会信用代码：9162000043804370XF

营业期限：2000 年 03 月 02 日 至 2042 年 06 月 18 日

成立时间：2000 年 03 月 02 日

经营范围：涂料及相关产品的研究开发,化工工程设计,化工仪器、仪表的研究及化工助剂(不含危险品)的生产、销售。涂料技术开发,转让,咨询,技术培训及服务;涂料技术信息交流服务。《现代涂料与涂装》期刊的出版;防腐保温施工;设计制作印刷品广告,利用自有《现代涂料与涂装》杂志发布广告(凭有效广告经营许可证经营)。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人暨产权持有单位以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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。

（三）委托人和产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

二、评估目的

根据四川天一科技股份有限公司《关于中昊北方涂料工业研究设计院有限公司转让科研楼区域房产与土地的批复》[天科股份规发（2019）35号]，中昊北方涂料工业研究设计院有限公司拟转让房地产的需要，根据相关法律法规的规定，中昊北方涂料工业研究设计院有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对该部分房地产的市场价值进行评估，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

（一）评估对象

评估对象为中昊北方涂料工业研究设计院有限公司申报的房屋建筑物类及土地使用权类资产。（详见评估申报明细表）

（二）评估范围

评估范围为中昊北方涂料工业研究设计院有限公司申报的房屋建筑物类及土地使用权类资产。房屋建筑物账面值为 439.65 万元，土地使用权账面价值为 3,164.55 万元，纳入评估范围内资产账面价值合计 3,604.20 万元。

1.资产评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

2、资产情况

评估范围内的房屋建筑物共 3 项，办公楼、西侧附楼及东侧附房，位于兰州市城关区拱星墩街道东岗东路 1477 号，建成于 1969 年 8 月，框架结构；均已办理房屋所有权证，证载编号为兰房权证（城关区）字第 310938 号、兰房权证（城关区）字第 310939 号及兰房权证（城关区）字第 310940 号，证载面积分别为 4,846.90 m²、1,303.50 m² 及 1,193.94 m²。

评估范围内的土地使用权共 2 项，位于兰州市城关区东岗东路 1477 号，根据《国有土地使用权证》，土地证载编号为兰国用（2012）第 C08057 号及兰国用（2012）第 C08058 号，证载权利人均为中昊北方涂料工业研究设计院有限公司，性质均为出让用地，用途均为研发用地，土地终止日期均为 2062 年 11 月 11 日，土地证载面积分别为 4049.8 m² 及 1012.8 m²。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2019 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 中昊北方涂料工业研究设计院有限公司《关于转让所属科研楼区域房产与土地的请示》（中昊北涂办字[2019]18 号）。

2. 四川天一科技股份有限公司《关于中昊北方涂料工业研究设计院有限公司转让科研楼区域房产与土地的批复》[天科股份规发（2019）35 号]。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

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通过修正，中华人民共和国主席令第 42 号）；

3. 《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，中华人民共和国主席令第 46 号）；

4. 《中华人民共和国物权法》2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《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）；
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政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布，2017年10月30日国务院第191次常务会议通过修订通过）；
15. 《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令第65号）；
16. 《甘肃省兰州市2014年基准地价更新技术报告》；
17. 《兰州市人民政府关于印发兰州市近郊四区城镇国有土地基准地价更新成果的通知》（兰政发【2016】24号）。
18. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—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—评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）；

（四）资产权属依据

1. 《国有土地使用权证》；
2. 《房屋所有权证》；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
5. 与此次资产评估有关的其他资料；

七、评估方法

（一）关于建筑物类资产的评估方法简介

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质，对房屋建筑物类资产主要采用重置成本法进行评估。

1. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1) 建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建筑物的各项实物情况和调查工程竣

工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定待估建筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。

本次评估，根据典型房屋实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价。

2) 前期费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响咨询费、建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招投标代理费等。经测算取费率如下：

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价依据
1	项目建设管理费	1.60%	建安工程费×计费费率	财建[2016]504号
2	工程监理费	2.18%	建安工程费×计费费率	市场调节价
3	环境影响咨询费	0.22%	建安工程费×计费费率	市场调节价
4	建设项目前期工作咨询费	0.66%	建安工程费×计费费率	市场调节价
5	工程勘察设计费	2.96%	建安工程费×计费费率	市场调节价
6	招投标代理费	0.32%	建安工程费×计费费率	市场调节价
7	城市基础设施配套费	80元	建筑面积×计费标准	甘财税法【2017】40号
	合计		建安工程费×7.94%+建筑面积×80元	

3) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期费用之和为基数确定。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

4) 可抵扣增值税

本次评估采用增值税计价方法计算待估房屋的建筑工程造价，则建安工程造价可以抵扣的增值税率按 9% 计算；前期费用中建设单位管理费属于不能抵扣增值税项，除建设单位管理费外其他前期费用可抵扣的增值税率按 6% 计算。

(2) 综合成新率的评定

建筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限成新率 × 40%

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

(3) 评估值的计算

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

(二) 关于无形资产-土地使用权的评估方法简介

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合评估对象所在区域的土地市场情况和评估人员收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的评估方法。

(1)方法选用的理由：根据《甘肃省兰州市2014年基准地价更新技术报告》，科研用地参照住宅用地进行评估，待估宗地所在区域近期有住宅土地市场交易案例，可采用市场比较法评估；待估宗地所在区域虽基准地价范围内，故可采用基准地价法评估。

(2)不采用方法的理由：待估宗地所在区域的征地补偿标准及相关税费标准等参数虽有据可查，但部分文件更新时间较久，故不适用成本逼近法评估；由于待估宗地现状为研发用地，区域内无研发用地出租案例，故不能通过房地产的租金水平确定估价对象的房地产总收益，故不适宜采用收益还原法进行评估；待估宗地为规划的研发用地，参照住宅用地进行评估，但无具体开发方案及开发计划，故不适用假设开发法。

综上所述，本次评估土地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

市场比较法：市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在评估基准日的价格。计算公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—待估宗地地价；

P_B—比较实例价格；

- A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；
- B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；
- C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；
- D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；
- E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：

P—待估宗地地价；

P1b—待估宗地对应的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数；

Kj—期日修正、容积率修正、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2019 年 4 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地对布置资产评估申报明细表，并设

计主要资产调查表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和调查表。

（3）评估方案的设计

我公司承接该评估业务后，立即组织项目经理编制了评估计划。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。

该阶段工作时间为2019年4月12日至2019年4月16日。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

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并提供相关资料。包括

- 1) 要求委托人暨产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2) 要求委托人及产权持有单位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；
- 3) 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；

该阶段工作时间为2019年4月18日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

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：

- 1) 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及产权持有单位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；
- 2) 查询记录及政府文件等形式；
- 3) 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。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定重置成本法、市场比较法及基准地价系数修正法的评估结果。

(2) 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求对工作底稿整理归档。

第三、四阶段的工作时间为 2019 年 4 月 19 日—2019 年 6 月 10 日。

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

十、评估结论

经评估，待估资产账面价值 3,604.20 万元，评估价值 3,964.95 万元，评估增值 360.75 万元，增值率 10.01%。评估汇总表见下表：

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	房屋建筑物类	439.65	491.50	51.85	11.79
2	无形资产-土地使用权	3,164.55	3,473.45	308.90	9.76
3	合计	3,604.20	3,964.95	360.75	10.01

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 在评估基准日后，至2020年3月30日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四) 本次评估房屋建筑物资产评估值为不含税价。

(五) 本次评估中，资产评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋评估结论是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(六) 评估程序受到限制的情形：

无。

(七) 根据财政部税务总局海关总署《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），自2019年4月1日起，“增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%”；本次评估房屋建筑物资产评估时按调整后的税率考虑。

(八) 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期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 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；

(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；

(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对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 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除外；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 6 月 10 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

董雨露



资产评估师：

管永欣



二〇一九年六月十日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人暨产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、委托人暨产权持有单位承诺函
- 四、签字资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估委托合同（复印件）
- 九、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明