

本报告依据中国资产评估准则编制

黄石东贝机电集团有限责任公司

拟资产转让涉及的部分资产

资产评估报告

同致信德评报字（2019）第010118号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一九年十月十七日

目录

声明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书正文.....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况.....	8
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估印章.....	18
资产评估报告书附件.....	20
附件一、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件.....	21
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....	22
附件三、 委托人和其他相关当事人的承诺函.....	23
附件四、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件.....	24
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本复印件.....	25
附件六、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件.....	26
附件七、 评估汇总表及明细表.....	27

声明

资产评估师声明

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。

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、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。

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。

资产评估报告书摘要

黄石东贝机电集团有限责任公司
拟资产转让涉及的部分资产

资产评估报告

摘要

重要提示

以下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并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受黄石东贝机电集团有限责任公司委托，对黄石东贝机电集团有限责任公司拟资产转让涉及的部分资产完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人黄石东贝机电集团有限责任公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：黄石东贝机电集团有限责任公司。

三、评估目的：为黄石东贝机电集团有限责任公司拟资产转让涉及的部分资产提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为黄石东贝机电集团有限责任公司拟资产转让涉及的部分资产。评估范围为截止 2019 年 8 月 31 日黄石东贝机电集团有限责任公司所属的部分资产，资产总额账面值 203.83 万元，其中固定资产为两幢房屋建筑物，账面值 0.53 万元；无形资产为两宗土地使用权，账面值 203.30 万元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2019 年 8 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日。

七、评估方法：重置成本法、市场法。

八、评估结论：

经评估，截止评估基准日，黄石东贝机电集团有限责任公司拟资产转让涉及的部分资产账面值为 203.83 万元，评估值 232.44 万元（大写：人民币贰佰叁拾贰万肆仟肆佰元整），增值 28.61 万元，增值率为 14.04%。具体结果见下表：

资产评估申报汇总表

评估基准日：2019 年 8 月 31 日

被评估单位：东贝机电集团有限责任公司

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	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	非流动资产	203.83	232.44	28.61	14.04
2	固定资产	0.53	27.26	26.73	5,043.40
3	无形资产	203.30	205.18	1.88	0.92
4	资产总计	203.83	232.44	28.61	14.04

本评估报告仅供委托人为实现评估目的使用，使用权归委托人所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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方另有约定的除外。

特别事项说明：

- 1、纳入本次评估范围 2019 年 8 月 31 日的账面资产未经审计，由被评估单位申报。
- 2、本次评估结果均不含税。

资产评估报告书正文

黄石东贝机电集团有限责任公司
拟资产转让涉及的部分资产
资产评估报告

黄石东贝机电集团有限责任公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、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，采用重置成本法、市场法，按照必要的评估程序，对黄石东贝机电集团有限责任公司拟资产转让涉及的部分资产在2019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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人及被评估单位概况

1、基本情况

名称：黄石东贝机电集团有限责任公司（以下简称“被评估单位”或“东贝机电集团”）

类型：其他有限责任公司

住所：湖北省黄石市铁山区武黄路5号

法定代表人：杨百昌

注册资本：贰亿肆仟壹佰捌拾肆万壹仟玖佰元整

成立日期：2002年1月18日

营业期限：长期

经营范围：生产销售制冷压缩机、制冷设备及零部件、制冷设备维修、高新技术开发、咨询；房屋出租、汽车租赁、房产开发；销售金属材料、建筑材料、花卉苗木。

（二）委托人与被评估单位关系

委托人和被评估单位为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为东贝机电集团拟资产转让涉及的部分资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为东贝机电集团拟资产转让涉及的部分资产。

(二) 评估范围

1、评估范围

评估范围为截止 2019 年 8 月 31 日东贝机电集团所属的部分资产，资产总额账面值 203.83 万元，包括固定资产 0.53 万元和无形资产 203.30 万元。

纳入评估范围的资产同评估申报表、资产评估委托合同所确定的范围一致。

2、资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

(1) 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 2 幢，房屋建筑物均取得了《房屋所有权证》，房屋所有权人为黄石东贝机电集团有限责任公司，建筑物总建筑面积 660.64 平方米，房屋建筑物具体情况详见下表：

序号	证号	房屋坐落	建筑结构	总层数	建筑面积 (m ²)	建成年份
1	黄房权证 2003 铁字第 0100354 号	武黄路 5 号	钢混结构	2	150	1997 年
2	黄房权证 2003 铁字第 0100355 号	武黄路 5 号	混合结构	1	510.64	1990 年

至评估基准日，房屋建筑物未设定抵押他项权利。

(2) 无形资产

企业申报的无形资产土地使用权位于铁山区铜鼓地 5 号，共 2 宗土地使用权，土地使用权类型均为出让，土地用途均为工业用地，土地使用权总面积为 13323.54 平方米，宗地内已建设生产厂房，具体情况见房屋建筑物一览表，宗地详细情况详见下表：

序号	证号	土地使用权人	地址	地类(用途)	使用权类型	终止日期	土地使用权面积 (m ²)
1	黄石国用(1998)字第 745 号	黄石东贝冷机集团公司	铁山区铜鼓地 5 号	工业用地	出让	2048 年 12 月 6 日	2611.7
2	黄石国用(1998)字第 746 号	黄石东贝冷机集团公司	铁山区铜鼓地 5 号	工业用地	出让	2048 年 12 月 6 日	10711.84

合计							13323.54
----	--	--	--	--	--	--	----------

截至评估基准日，上述无形资产未设立抵押或租赁事项。

四、价值类型

(一) 本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2019 年 8 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

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. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订)；
3. 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订)；
5. 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
7. 《企业会计准则》；
8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43号）；
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

1. 《国有土地使用证》；
2. 《房屋所有权证》；
3. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 企业财务会计资料；
3. 评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；
4. 市场调查及询价资料；
5. 互联网信息资料；
6. 现场勘察、访谈记录；
7. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格

[2002]10号);

8. 《关于工程建设项目施工招标标底的编制、使用和管理的若干规定》(计价格[2002]1980号);

9. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格(2007)670号);

10. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号);

11. 湖北省物价局, 财政厅和地方政府联合发布的有关建设工程收费文件;

12. 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);

13. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4号;

14. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

15. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4号;

16. 《全国资产评估价格信息》;

17. 《中国城市地价动态监测网》公布的地价指数;

18. 《中国土地市场网》查询的土地成交案例;

19. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料;

20. 东贝机电集团提供的《资产评估申报明细表》及其他资料;

21. 其他取费文件。

(六) 其他参考资料

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);

2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

3. 《城镇土地定级规程》(GB/T18507-2014);

4. 资产评估委托合同;

5. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。执行单项资产评估业务, 应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况, 分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。由于估价对象为工业用房, 周边类似房地产尚未形成

活跃的市场，市场依据不充分，故不宜选用比较法。由于估价对象为工业用房，且企业自用，其客观收益难于准确预测，故本次估价不采用收益法进行评估。本次评估对象为已建成工业用房，暂不具备在开发潜力，故本次估价不采用假设开发法进行评估。根据本次资产评估目的，对各资产选择评估方法如下：

1、房屋建筑物

对于企业所属的生产性房屋建筑物的评估采用重置成本法。计算公式为：评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

a、建安工程造价的确定

由于评估对象建成年限较早，难于提供竣工决算资料，故本次评估采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

c、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=(工程造价+其他费用)×贷款利率×1/2 正常工程建设期

B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

a、年限法计算公式为：

理论成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

b、打分法

打分法是对建(构)筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率(即成新率)。

c、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的加权平均值，即：

综合成新率=理论成新率×40%+实际完好率×60%

C、计算评估值

评估值=重置全价×综合成新率

2、无形资产-土地使用权的评估

由于评估对象位于黄石市工业开发区，周边工业用地均采用招拍挂，土地市场较活跃，交易案例容易取得，故本次对土地使用权采用市场比较法进行地价测算。黄石市最新基准地价为2012年，距本次评估基准日时间超过7年，时间较早，故本次评估未采用基准地价系数修正法。本次评估宗地为工业用地，周边难于找到类似工业用地对外出租，难于确定其客观租金，故本次评估未采用收益法。成本逼近法是以成本累加为计算原理的，宗地开发成本和土地开发完成后带来的增值收益无法准确估算，故不适宜选用成本逼近法。

市场比较法就是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地买卖、租赁实例与待估宗地加以对照比较，在两者之间就影响该土地的交易情况、基准日、区域因素及个别因素等的差别进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。市场比较法适用于市场发育健全，有充足的类似交易案例的区域。本次评估对象待估宗地为工业用地，其所处区域市场交易案例较多，因此可采用市场比较法进行评估。市场比较法的地价计算如下：

公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F\times G$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地用途指数/比较实例用途指数；

C-----待估宗地交易方式指数/比较实例交易方式指数；

D-----待估宗地土地使用年期指数/比较实例土地使用年期指数；

E-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

F-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

G-----待估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

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资

产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。

具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、权属证明文件、重要合同、协议、项目可行性研究报告。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产产权清晰，不存在权属纠纷；
- 3、委托人和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；

- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 5、评估对象为完全产权的房屋建筑物。

(二) 具体假设

- 1、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；
- 2、被评估单位所处地区的政治、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；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 4、委托评估资产按现有用途、现有规模、现存状态条件下持续使用；
- 5、被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定。

十、评估结论

1、评估结果

经评估，截止评估基准日 2019 年 8 月 31 日，东贝机电集团资产账面值为 203.83 万元，评估值 232.44 万元（大写：人民币贰佰叁拾贰万肆仟肆佰元整），增值 28.61 万元，增值率为 14.04%；具体结果见下表：

资产评估申报汇总表

评估基准日：2019 年 8 月 31 日

被评估单位：东贝机电集团有限责任公司

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	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	非流动资产	203.83	232.44	28.61	14.04
2	固定资产	0.53	27.26	26.73	5,043.40
3	无形资产	203.30	205.18	1.88	0.92
4	资产总计	203.83	232.44	28.61	14.04

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 28.61 万元，增值率 14.04%。主要原因如下：

(1) 土地使用权增值是因为企业土地使用权取得时间相对较早，评估基准日土地市场状况与被评估单位取得土地使用权时发生了较大的变化，受土地供求关系变化的影响，土地价格有一定的上涨。

(2) 固定资产中房屋评估增加的原因主要为：东贝机电集团会计核算按 20 年对房屋建筑物计提折旧，而评估按经济使用寿命考虑，其经济使用年限要长于会计折旧年限；建筑成本增加也是增值的一个原因，故房屋建筑物评估增值。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中, 委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础, 委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责; 资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导, 委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对本次委估资产的权属提供任何保证, 对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作, 本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定, 并应符合企业会计准则的规定。

(五) 在评估基准日后、报告有效期之内, 资产数量及作价标准发生明显变化时, 除了使用成本法评估的资产以外, 委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用成本法评估的资产, 有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(六) 除非特别说明, 本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础, 未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务, 我们假设资产受让方与该等负债无关。

(七) 评估过程中, 资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察, 在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况, 但并未进行任何结构和材质测试; 在对设备进行勘察时, 因检测手段限制及部分设备正在运行等原因, 主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

(八) 本次评估结果均为不含税价格。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

(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) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2019 年 10 月 17 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

同致信德(北京)资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年十月十七日