

**华侨城集团公司位于深圳华侨城区内 4 宗
土地的开发成本市场价值评估项目
评估报告**

中企华评报字(2013)第 1031 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一三年四月十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的.....	5
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.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	8
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	12
十一、 特别事项说明	13
十二、 评估报告使用限制说明	13
十三、 评估报告日	14

评估报告附件..... 15

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方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方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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；我们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。

五、我们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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受华侨城集团公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对委托评估的位于深圳华侨城区内 4 宗土地开发成本在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据华侨城集团公司与深圳市规划与国土资源局签订的《关于处理华侨城用地问题的协议》，华侨城集团公司拟指定深圳华侨城房地产有限公司开发深圳华侨城区内 4 宗存量用地，并由深圳华侨城房地产有限公司对华侨城集团公司的土地开发成本进行补偿。为此，需要对本次经济行为所涉及的土地开发成本市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：位于深圳华侨城区域内的 4 宗土地的开发成本，包括：土地取得费及相关税费、土地出让金等成本，实质上是为取得土地使用权所发生的全部成本。本次评估对象土地位于深圳市南山区华侨城区域内，土地使用权总面积为 280965.37 平方米。土地现状开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气）及红线内场地平整。各地块具体情况详见下表：

序号	地块名称	坐落	估价基准日规划用途	土地面积 (m ²)	土地使用权终止日期	规划地上建筑面积 (m ²)	四至			
							东至	南至	西至	北至
1	05-10	华侨城城区中部	商业	21245.00	商业 2044 年 8 月 31 日	商业：5000	杜鹃山东街	杜鹃山东街	欢乐谷	杜鹃山东街
2	06-14	华侨城城区中部	商业	14119.07	商业 2044 年 8 月 31 日、小区商业服务性设施 2044 年 8 月 31 日	商业：150800； 小区商业服务性设施：300	兴隆西街	深南大道	道路	道路
3	02-03 和	华侨城城	住宅、商业	208271.80	住宅 2074 年 8 月 31 日、商业 2044	住宅： 419269.51；	道路	香山西街	河东	北环大道

序号	地块名称	坐落	估价基准日规划用途	土地面积 (m ²)	土地使用权终止日期	规划地上建筑面积 (m ²)	四至			
							东至	南至	西至	北至
	02-05	区西北部			年 8 月 31 日	商业: 11289			路	
4	05-04	华侨城城区北部	住宅、商业	37329.50	住宅 2074 年 8 月 31 日、小区商业服务性设施 2044 年 8 月 31 日	住宅: 109966; 小区商业服务性设施: 3655	香山 中街	香山 中街	香山 中街	北环 大道

评估范围：评估范围是华侨城集团公司拟指定深圳华侨城房地产有限公司开发深圳华侨城区内 4 宗土地的开发成本，包括：土地取得费及相关税费、土地出让金等成本，实质上是为取得土地使用权所发生的全部成本。评估范围内的资产分别在企业存货科目和无形资产科目核算，总资产账面值为 422,793,253 元。

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：评估基准日，委托评估的资产账面价值为 422,793,253 元，评估价值为 6,626,092,159 元，增值额为 6,203,298,906 元，增值率为 1467%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2012 年 8 月 31 日起一年有效。

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。

华侨城集团公司位于深圳华侨城区内 4 宗 土地的开发成本市场价值评估项目

评估报告正文

华侨城集团公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对华侨城集团公司拟指定深圳华侨城房地产有限公司开发深圳华侨城区内 4 宗土地在 2012 年 8 月 31 日的开发成本市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方及产权持有单位均为华侨城集团公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方及产权持有单位简介

企业名称：华侨城集团公司

法定住所：深圳市南山区华侨城

法定代表人：任克雷

注册资本：610000 万元

经济性质：全民

经营方式：生产、进出口（自营、代理）、批发、零售、三来一补、仓储、服务

主要经营范围：纺织品、轻工产品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易、向文化产业、工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资，向娱乐、传媒、演艺、包装、装潢、印刷行业及相关联产业投资和管

理，本公司出口商品转内销和进口商品转内销业务、旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）：汽车（含小轿车）销售。

2. 委托方与产权持有单位之间的关系

两者为同一公司。

3. 委托方与深圳华侨城房地产有限公司的关系

深圳华侨城房地产有限公司为深圳华侨城股份有限公司的全资子公司，深圳华侨城股份有限公司持有其 100% 的股权；华侨城集团公司为深圳华侨城股份有限公司的母公司，持有其 56.58% 的股权。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据华侨城集团公司与深圳市规划与国土资源局签订的《关于处理华侨城用地问题的协议》，华侨城集团公司拟指定深圳华侨城房地产有限公司开发深圳华侨城区内 4 宗存量用地。为此，需要对本次经济行为所涉及的土地开发成本市场价值进行评估，为该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

根据评估目的，评估对象是位于深圳华侨城区域内的 4 宗土地的开发成本，包括：土地取得费及相关税费、土地出让金等成本，实质上是取得土地使用权所发生的全部成本。

序号	地块名称	所在县(市)	座落	建设用地使用权面积(平方米)	土地用途	土地使用权终止日期	地上规划建筑面积(平方米)	红线外土地开发程度	备注
1	05-10	深圳市南山区	华侨城城区中部	21245.00	商业	商业 2044 年 8 月 31 日	商业: 5000	六通一平	规划为可售商品房
2	06-14	深圳市南山区	华侨城城区中部	14119.07	商业	商业 2044 年 8 月 31 日、小区商业服务性设施 2044 年 8 月 31 日	商业: 150800; 小区商业服务性设施: 300	六通一平	规划为可售商品房

3	02-03 和 02-05	深圳市 南山区	华侨 城城 区西 北部	208271.80	住宅、 商业	住宅 2074 年 8 月 31 日、商业 2044 年 8 月 31 日	住宅： 419269.51； 商业：11289	六通 一平	规划 为可 售商 品房
4	05-04	深圳市 南山区	华侨 城城 区北 部	37329.50	住宅、 商业	住宅 2074 年 8 月 31 日、小区商业服务性 设施 2044 年 8 月 31 日	住宅：109966； 小区商业服务性 设施：3655	六通 一平	规划 为可 售商 品房
合计				280965.37					

(二) 评估范围

评估范围是华侨城集团公司拟指定深圳华侨城房地产有限公司开发深圳华侨城区内 4 宗土地的开发成本，包括：土地取得费及相关税费、土地出让金等成本，实质上是为取得土地使用权所发生的全部成本。至**评估基准日**，评估范围内的资产分别在企业存货科目和无形资产科目核算，总资产账面值为 **422,793,253** 元。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为**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

评估基准日是 2012 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《业务约定书》

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

2. 《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)；

3. 《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)；

4. 《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);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
7. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
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. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》(国资发产权[2010]71 号);
14. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
15. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
16. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
17. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
18. 《土地利用现状分类》(GBT21010-2007);
19. 《深圳市征用土地与收回土地使用权条例》。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

9. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

10. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号)。

(四) 权属依据

1. 《关于处理华侨城用地问题的协议》;

2. 《华侨城土地情况说明》。

(五) 取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的深圳市土地市场价格信息资料;

2. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 委托方提供的资产清单和评估申报表;

2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据委托方提供的《华侨城土地情况说明》，华侨城集团公司和深圳市规划与国土资源局于 2003 年签署了《关于处理华侨城用地问题的协议》，该协议规定了华侨城“3.07 平方公里用地”总体规划指标，该用地需补交地价款，补交地价款共计 1,771,142,489 元，华侨城集团公司已经按照协议中的要求，全额缴纳了协议内所述“3.07 平方公里用地”范围内的地价款，并无欠付。协议中约定可由集团或指定下属公司开发使用，本次评估的 4 宗土地在华侨城“3.07 平方公里用地”的范围内，目前集团未与土地局签订正式的土地出让合同，也未获得《国有土地使用证》，但其地价款已经全部交清，从价值角度

分析，已经是完全的熟地价格，故本次评估可参照土地使用权价值评估的方式。

《城镇土地评估规程》（以下简称《规程》）及《资产评估准则——不动产》，通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

（一）评估方法选择

1、采用的方法

本次评估采用市场法。

选用市场法的理由：根据评估人员的实地调查，结合本次评估目的，近段时间内有和评估对象所在区域内类似情况的住宅、商业用地的交易案例，适宜选择市场法评估。

2、不采用的方法

由于深圳基准地价基准日距本次评估基准日间隔时间较长。基准地价已不能准确反映评估对象所在区域地价水平，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

由于评估对象目前为空地，区域内土地出租案例较少，土地收益无法获取，故不适宜采用收益法进行评估。

由于评估对象为待开发利用土地，但是未取得《建设工程规划许可证》，评估对象详细规划、建筑形式、市场定位及开发周期尚无法确定，不适宜采用假设开发法评估。

由于评估对象规划用途为住宅和商业用地，开发成本中包括的土地取得成本、城市房屋拆迁等价格信息在估价对象所在区域内基本没有，因此不适用成本法。

综上所述，本次评估仅采用市场法进行评估。

（二）评估方法定义

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区

域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估基准日地价的方法。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2012 年 7 月 30 日至 2013 年 1 月 31 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序**实施过程和情况**如下：

(一) 接受委托

2012 年 7 月 30 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

评估人员通过初步了解项目情况，资产分布状况，确定了本次评估的参与人员数量，拟定适合的操作方案。

2. 实施项目培训

(1) 对委托方人员培训

为使委托方的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了《资产评估企业培训材料》，对委托方相关人员进行培训。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的《资产评估操作方案》，我公司对评估人员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2012 年 7 月 30 日至 2012 年 8 月 4 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导委托方填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托方的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和容积率、规划利用条件等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善委托方填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给委托方对“资产评估申报表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在委托方相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对土地进行了现场勘查，对土地开发程度、现状利用条件、四至等情况进行勘查。

4. 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和委托方相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的深圳华侨城区内 4 宗存量用地资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实，并出具相关说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司《资产评估业务流程管理办法》规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，公

司内部审核包括部门经理二级审核、公司内核委三级审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化，深圳市土地市场无重大变化；
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。
5. 待估宗地可按照现有的规划、设计建设指标建设，建设程序符合国家、地方的有关法律、法规，能够按照正常建设期完工。
6. 与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。
7. 任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规及相关文件的规定。
8. 本次评估设定的评估对象没有抵押权、租赁权、担保权等其他权利，评估结果不受它项权利状况的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

华侨城集团公司评估基准日，委托评估的资产账面价值为 422,793,253 元，评估价值为 6,626,092,159 元，增值额为 6,203,298,906 元，增值率为 1467%。

十一、 特别事项说明

本次评估的深圳华侨城区内 4 宗存量用地尚未办理《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》，委托方根据《关于处理华侨城用地问题的协议》等资料，在华侨城用地总体规划不变的前提下，确定本次评估开发成本补偿涉及的土地面积及规划指标如下：

序号	地块名称	所在县(市)	座落	建设用地使用权面积(平方米)	土地用途	土地使用权终止日期	地上规划建筑面积(平方米)	红线外土地开发程度	备注
1	05-10	深圳市南山区	华侨城城区中部	21245.00	商业	商业 2044 年 8 月 31 日	商业：5000	六通一平	规划为可售商品房
2	06-14	深圳市南山区	华侨城城区中部	14119.07	商业	商业 2044 年 8 月 31 日、小区商业服务性设施 2044 年 8 月 31 日	商业：150800；小区商业服务性设施：300	六通一平	规划为可售商品房
3	02-03 和 02-05	深圳市南山区	华侨城城区西北部	208271.80	住宅、商业	住宅 2074 年 8 月 31 日、商业 2044 年 8 月 31 日	住宅：419269.51；商业：11289	六通一平	规划为可售商品房
4	05-04	深圳市南山区	华侨城城区北部	37329.50	住宅、商业	住宅 2074 年 8 月 31 日、小区商业服务性设施 2044 年 8 月 31 日	住宅：109966；小区商业服务性设施：3655	六通一平	规划为可售商品房
合计				280965.37					

若最终签订的土地出让合同中，经国土部门确认的上述参数发生改变，本次评估结果也需作相应调整。

若与今后办理的《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》数据方面有差异，则本次评估结果需要调整。

深圳华侨城房地产有限公司在现有规划条件下与深圳市规划与国土资源局签订《国有土地出让合同》，无需再补交相应地价款。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

- (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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 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的除外；

(四) 本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

(五) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、 评估报告日

本评估报告提出日期为 2013 年 4 月 16 日。

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年四月十六日

评估报告附件

- 附件一、 资产评估业务约定书；
- 附件二、 委托方法人营业执照复印件；
- 附件三、 《华侨城土地情况说明》；
- 附件四、 《关于处理华侨城用地问题的协议》；
- 附件五、 委托方承诺函；
- 附件六、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件七、 北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、 北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；
- 附件九、 北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、 北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

注册资产评估师承诺函

华侨城集团公司：

受贵公司的委托，我们对你公司拟指定深圳华侨城房地产有限公司开发深圳华侨城区内4宗存量用地的开发成本市场价值，以2012年8月31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：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

年 月 日