

重庆建设机电有限责任公司
拟以部分资产出资评估项目

评估报告

卓信大华评报字(2017)第 1073 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年九月十日

目录

□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、产权持有单位及其他评估报告使用者概况	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	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	16
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	17
十二、 评估报告使用限制说明	18
十三、 评估报告日	18
□评估明细表	
□附件	

资产评估师声明

北京卓信大华资产评估有限公司的签字资产评估师对重庆建设机电有限责任公司拟以部分资产出资评估项目的评估报告特做如下声明：

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暨产权持有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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。本评估意见仅作为评估对象价值的参考依据，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。

重庆建设机电有限责任公司

拟以部分资产出资评估项目

评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受重庆建设机电有限责任公司的委托，对重庆建设机电有限责任公司拟以部分资产出资所涉及的建筑物、土地使用权进行了评估。现将评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为：重庆建设机电有限责任公司拟以部分资产出资涉及的房屋建筑物及土地使用权。

评估目的：对重庆建设机电有限责任公司拟出资设立合资公司涉及的房屋建筑物及土地使用权在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为重庆建设机电有限责任公司申报的房屋建筑物及土地使用权价值；评估范围为评估基准日重庆建设机电有限责任公司申报的房屋建筑物及土地使用权，根据 202 房地证 2015 字第 035215 号《房地产权证》，房屋建筑面积 36,755.68 m²，账面原值 6,149.64 万元、净值 4,603.36 万元，根据 202D 房地证 2015 字第 00303 号和 202 房地证 2015 字第 035215 号《房地产权证》，土地面积 69,850.00 m²，原始入账价值 5,406.21 万元，账面价值 4,876.39 万元。

纳入评估范围的资产具体内容以委托方提供的资产评估申报表为准。

价值类型：评估对象在原地按照合法用途继续使用前提下的市场价值。

评估基准日：2017 年 5 月 31 日。

评估方法：房屋采用成本法，土地使用权采用市场法。。

评估结论：评估前账面资产总计 9,479.75 万元，评估价值 10,350.08 万元，评估增值 870.33 万元，增值率 9.18 %。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：评估报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上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，应当阅读评估报告正文。

重庆建设机电有限责任公司 拟以部分资产出资评估项目 评估报告正文

卓信大华评报字(2017)第 1073 号

重庆建设机电有限责任公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对重庆建设机电有限责任公司拟出资设立合资公司涉及的房屋建筑物及土地使用权在 2017 年 5 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方暨产权持有单位为重庆建设机电有限责任公司，其他评估报告使用者为相关监管机构

（一）委托方暨产权持有单位概况

企业名称：重庆建设机电有限责任公司（简称“建设机电”）

统一社会信用代码：915001133556474283

住所：重庆市巴南区建设大道 1 号 2 幢

法定代表人：李华光

注册资本：人民币壹亿捌仟零叁拾万元整

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015 年 8 月 28 日

营业期限：2015 年 8 月 28 日至永久

经营范围：摩托车、汽车零部件、配件、机械产品的研发、加工、制造、销售及相关的技术服务；工装模具的设计、制造、销售及相关的技术服务；研发、生产、销售、摩托车发动机、汽车发动机、机电产品、家用产品、自行车、舷外机、电动车、电动轮椅、环保产品、车用空调器及其配件；车用空调及其配件维修；货物进出口。（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）

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方“建设机电”及相关监管机构为本报告载明的评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

二、 评估目的

本次评估目的是对“建设机电”拟以部分资产出资涉及的房屋建筑物及土地使用权在评估基准日 2017 年 5 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次经济行为所涉及“建设机电”的房屋建筑物及土地使用权价值。

（二）评估范围

本次评估范围为“建设机电”申报的房屋建筑物及土地使用权。评估基准日情况如下表：

金额单位：人民币元

类别	面积 (m ²)	项数	账面原值	账面净值
房屋建筑物	36,755.68	1	61,496,357.00	46,033,546.27
土地使用权价值	69,850.00	1	54,062,136.16	48,763,928.85
合计	106,605.68	2	115,558,493.16	94,797,475.12

纳入评估范围的资产具体内容以委托方提供的资产评估申报表为准。

本次评估对象和评估范围与“建设机电”拟出资设立合资公司之经济行为涉及的房屋建筑物及土地使用权评估对象和评估范围一致。

（三）主要资产的法律权属、经济、物理状况

1、房屋建筑物，根据 202 房地证 2015 字第 035215 号《房地产权证》，房屋建筑物为摩托车制造联合厂房（107），主体 1 层、局部 2 层；2009 年 4 月竣工，建筑面积计 36,755.68 m²，证载所有权人为重庆建设机电有限责任公司；建筑物整体结构完好，正在使用。

2、国有土地使用权。位于重庆市巴南区建设大道 1 号，根据 202D 房地证 2015 字第 00303 号《房地产权证》和 202 房地证 2015 字第 035215 号《房地产权证》，土地使用权性质：出让，用途：工业用地，终止日期：2054 年 4 月 27 日。纳入本次评估范围的土地使用权面积包含于 202D 房地证 2015 字第 00303 号《房地产权证》证载面积 215,931 m²、202 房地证 2015 字第 035215 号《房地产权证》证载面积 161,154 m²中，尚未分割。根据重庆建设机电有限责任公司提供的兵装计〔2017〕423 号《关于设立重庆建设翰昂热管理系统有限公司的批复》纳入本次评估范围的土地使用权为摩托车制造联合厂房（107）的占地面积 69,850.00 m²，该面积系产权持有单位委托专业测绘机构的测绘面积。

（四）引用其他机构出具报告情况

纳入评估范围的资产未涉及引用其他机构出具的报告。

四、 价值类型及其定义

单项资产评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在原地按照合法用途继续使用前提下的市场价值。

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

本项目评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托方协商，最终由委托方确定评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。

本次评估中所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一） 行为依据

1、重庆建设机电有限责任公司建机董〔2017〕10 号《重庆建设机电有限责任公司董事会会议决议》；

2、委托方与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二） 主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国中外合作经营企业法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 8、原国家国有资产管理局国资办发【1992】36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 9、财政部【2001】第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 10、国务院办公厅国办发【2001】102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 11、国资委、财政部【2003】第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 12、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 13、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 14、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 15、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 16、国资产权【2013】64 号《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》；
- 17、1990 年国务院令第 55 号《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》；
- 18、1999 年国务院令第 256 号《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 19、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财企【2004】20号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 2、中评协【2007】189号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知；
- 3、会协【2003】18号《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 4、中评协【2008】218号《企业国有资产评估报告指南》；
- 5、中评协【2010】214号《评估机构业务质量控制指南》；
- 6、中评协【2012】248号《职业道德准则—独立性》。

（四）权属依据

- 1、《房地产权证》复印件；
- 2、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 2、《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 4、《基本建设财务规则》（财政部令第81号）；
- 5、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
- 6、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 7、2008年《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》、《重庆市建设工程费用定额》；
- 8、《重庆市建设工程工程量清单计价规则》（CQJJGZ-2013）；
- 9、重庆市城乡建设委员会《关于建筑业营业税改征增值税调整建设工程计价依据的通知》（渝建发〔2016〕35号）；

- 10、《重庆市工程造价信息》2017 年第 5 期的建筑材料价格；
- 11、重庆市人民政府令第 253 号《重庆市城市建设配套费征收管理办法》；
- 12、委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 13、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 14、评估机构收集的其它资料；

（六）其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的资产评估申报表；
- 2、评估人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、其它与评估有关的资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的适用性分析

资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择。

市场法是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方法的总称。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

成本法是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

成本法的评估结果主要是以评估基准日资产的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估的房屋建筑物为企业自建房屋，竣工决算资料均

可收集，因此本次评估房屋建筑物适宜采用成本法评估

考虑到近年来重庆市土地市场相对较为活跃，在本次评估中，与待估宗地所处的相同或类似的区域范围内，已搜集到多宗工业用地的交易实例，便于比较修正，同时根据地产市场的实际情况分析，市场比较法在所有估价方法中最能客观地反映地价水平的合理性，故适宜选择市场比较法评估，均以含税价确定评估价值。

（二）成本法评估技术思路 and 模型

技术思路：重新建造或购置被评估资产的成本，作为被评估资产的价值，按照该重置成本扣除使用损耗等贬值因素作为该资产的评估价值。

成本法评估的前提条件：

- 1、被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态。
- 2、被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

成本法评估计算公式：

评估值=重置成本×综合成新率

（三）成本法评定过程

1、重置成本的确定

评估人员根据建筑物相关资料，对建筑物进行实地勘查测量，结合建筑物实际情况对其进行分析、计算各分部工程的工程量，依据建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用重编预算法、参照物对比法测算工程造价，并加计施工建设过程中必须发生的设备、物资、资金等方面的消耗，按照评估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造取费标准计算工程造价，计取工程建设其它费用和资金成本，进而确定重置成本。

2、成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法

的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%或：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，综合考虑。经济寿命年限按照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%。

（四）市场法评估技术思路及模型

技术思路：市场法评估是选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正从而确定评估对象评估值。

市场法评估的前提条件：

1、要有一个活跃的公开市场。

2、公开市场上要有可比的资产及其交易活动包括：（1）参照物与评估对象在功能上具有可比性，包括用途、性能上的相似或相同；（2）参照物与评估对象面临的市場条件具有可比性，包括市场供求关系、竞争状况和交易条件等；（3）参照物成交时间与评估基准日时间间隔不能够过长，同时时间对资产价值的影响是可以调整的。

市场法评估计算公式：

评估对象价值=参照物成交价格×修正系数

$P = PB \times A \times B \times C \times D$

P-待估宗地价格；

PB-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。

（五）市场法评定过程

选择可比实例

通过对重庆市公共资源交易中心网公布的近期与待估宗地所在地区的类似用途土地的挂牌交易价格进行查询，选取与待估宗地在相同或相近地段、相似规划用途的三个可比实例进行比较分析。

分析待估宗地与可比实例的比较因素条件

修正系数的确定

交易日期修正：根据地价指数，确定交易期日修正系数。对可比实例的交易日期与评估基准日差异比较大，市场价格变化较大，进行交易日期修正。

交易情况修正：对交易行为中的一些特殊因素所造成的可比实例地价偏差，将其成交地价修正为正常市场地价。

土地用途修正：

土地使用年限修正：

区域因素修正：主要包括：区域繁华程度、交通便捷度、道路通达度、基础设施状况、公用设施完备度和环境优劣度等因素进行修正。

区域繁华程度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，每相差一个档次，指数增加或减少 5%。

交通便捷度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，每相差一个等级，指数调整 4%。

道路通达度分为紧临两条主干道、道路通达性好；临主干道，通达度较好；

临道路次干道，道路通达性一般；临支路，道路通达性差四个等级，每相差一个等级，指数调整 4%。

基础设施条件分为红线外的开发程度和红线内的开发程度。以估价对象为 100，基础设施条件每增加或减少“一通”，指数增加或减少 2%，场地平整程度分场地平整、场地部分平整、场地未平整三个档次。每相差一个档次，指数增加或减少 1%。

公用设施分为学校、医院、休闲娱乐设施等的完备度，分不完备、较完备和完备三个等级，每相差一个等级，指数调整 3%。

环境优劣度分为环境污染小、环境污染较小、环境污染一般、环境污染较大、环境污染大五个等级，每相差一个等级，指数调整 2%。

个别因素修正：主要包括：土地级别、宗地形状、容积率、目前规划限制、临街状况等因素进行修正。

土地级别以待估宗地的土地级别确定为 100，土地级别下降或增加一个级别，指数减少或增加 1%。

宗地形状有矩形、规则多边形、不规则多边形三个档次，地块形状越规则，对土地的利用越有利。每相差一个等级，指数调整 3%。

容积率根据重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价实施细则》的通知，明确容积率的修正系数。

规划限制条件分为有规划限制和无规划限制两个档次，每相差 1 个档次，指数增加或减少 3%。

临路状况一般分不临街、一面、二面、三面、四面以上（含四面）五种，每种临街状况每上升一个级次，指数增加 3%。

统一价格基础

统一可比实例与待估宗地的价格基础，即统一付款方式、币种、货币单位、面积内涵和面积单位等。

比较因素修正指数的确定

将待估宗地的因素指数与可比实例因素指数进行比较，得到各因素修正系数。

评估价值的确定

采用加权平均方法计算各可比实例的比准价格。

（六）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对“建设机电”的房屋建筑物采用成本法评估结果，对无形资产-土地使用权采用市场比较法结果，将二种方法的评估结果加和汇总作为本次评估结论。

八、 评估程序实施过程和情况

1、委托方为实现以部分资产出资之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对“建设机电”申报的房屋建筑物及土地使用权进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托方协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估业务约定书。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向产权持有单位提供资产评估所需申报资料，指导产权持有单位清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员进入评估现场，开始进行现场勘查，市场调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实

后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、 评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

1、假设评估基准日后资产按法定用途持续使用。

2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。

3、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、 评估结论

在实施了上述评估程序和评估方法后，对委托方拟以部分资产出资之目的所涉及重庆建设机电有限责任公司的房屋建筑物及土地使用权在 2017 年 5 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

评估前账面资产总计 9,479.75 万元，评估价值 10,350.08 万元，评估增值 870.33 万元，增值率 9.18 %。

资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
非流动资产	9,479.75	10,350.08	870.33	9.18
固定资产	4,603.36	4,929.72	326.36	7.09

无形资产	4,876.39	5,420.36	543.97	11.16
资产总计	9,479.75	10,350.08	870.33	9.18

评估结果详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1、对委托方和产权持有单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和产权持有单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、委托评估的房屋建筑物及土地使用权，于 2017 年 6 月已设立抵押，抵押权人为兵器装备集团财务有限责任公司。

3、纳入本次评估范围的房屋建筑物及土地使用权，根据委托方提供的 202 房地证 2015 字第 035215 号《房地产权证》，房屋建筑面积 36,755.68 m²；202D 房地证 2015 字第 00303 号和 202 房地证 2015 字第 035215 号《房地产权证》，土地面积 69,850.00 m²。

4、本评估结论没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的原地按照合法用途继续使用原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用者不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

5、在评估基准日至本评估报告日之间，委托方暨产权持有单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

6、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于载明的评估目的、用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。
- 3、评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。
- 4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。
- 5、评估报告使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日 2017 年 5 月 31 日起至 2018 年 5 月 30 日止，超过本报告使用有效期不得使用评估报告。
- 6、评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、 评估报告日

二〇一七年九月十日。

（本页无正文）

法定代表人：（林梅）

资产评估师：（刘昊宇）

资产评估师：（蔡萍）

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一七年九月十日