

北方华锦化学工业集团有限公司  
拟转让辽宁华锦化工工程  
有限责任公司 100%股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2017）第 1412 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

二〇一七年十二月六日

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
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 .....	15
十二、资产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、负债清单由委托人、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。

北方华锦化学工业集团有限公司  
拟转让辽宁华锦化工工程  
有限责任公司 100%股权项目  
资产评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 1412 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北方华锦化学工业集团有限公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北方华锦化学工业集团有限公司拟转让辽宁华锦化工工程有限责任公司 100%股权而涉及辽宁华锦化工工程有限责任公司的股东全部权益在 2017 年 12 月 1 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：北方华锦化学工业集团有限公司拟转让辽宁华锦化工工程有限责任公司 100%股权给北方华锦化学工业股份有限公司，需要对辽宁华锦化工工程有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：辽宁华锦化工工程有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：辽宁华锦化工工程有限责任公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 12 月 1 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，辽宁华锦化工工程有限责任公司总资产账面价值为 916.33 万元，评估价值为 917.38 万元，增值 1.05 万元，增值率为 0.11%；负债账面价值为 0 万元，评估价值为 0 万元，无增减值；净资产账面价值为 916.33 万元，评估价值为 917.38 万元，增值 1.05 万元，增值率为 0.11%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	699.65	699.65	-	-
非流动资产	216.68	217.73	1.05	0.48
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	-	-	-	
在建工程	-	-	-	
无形资产	216.68	217.73	1.05	0.48
土地使用权	216.68	217.73	1.05	0.48
其他	-	-	-	
资产总计	916.33	917.38	1.05	0.11
流动负债	-	-	-	
非流动负债	-	-	-	
负债总计	-	-	-	
净资产	916.33	917.38	1.05	0.11

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。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权转让交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让交易价格的决定。

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，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 12 月 1 日起，至 2018 年 11 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。

北方华锦化学工业集团有限公司  
拟转让辽宁华锦化工工程  
有限责任公司 100%股权项目  
资产评估报告

天兴评报字（2017）第 1412 号

北方华锦化学工业集团有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北方华锦化学工业集团有限公司拟转让辽宁华锦化工工程有限责任公司 100%股权而涉及辽宁华锦化工工程有限责任公司的股东全部权益在 2017 年 12 月 1 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托人概况**

企业名称：北方华锦化学工业集团有限公司（以下简称“华锦集团”）

类 型：有限责任公司（国有控股）

住 所：盘锦市双台子区红旗大街

法定代表人：李春建

注册资本：人民币贰拾玖亿捌仟柒佰叁拾叁万元整

成立日期：2002 年 08 月 02 日

营业期限：自 2002 年 08 月 02 日至长期

经营范围：无机化工产品、石油及石油化工产品、化学肥料生产销售；原油仓储（在港区内）及销售（仅限供给子公司）；压力容器制造、热能电力开发、新产品设计开发、技术转让、代理进出口业务（以上各项限子公司经营）、物业管理、餐饮服务、塑料制品、建安工程、普通货物运输（以上各项限分公司经营）（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) 被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：辽宁华锦化工工程有限责任公司（以下简称“工程公司”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：盘锦市双台子区红旗大街

法定代表人：张有利

注册资本：人民币玖佰壹拾柒万柒仟柒佰元整

成立时间：2003 年 06 月 03 日

营业期限：自 2003 年 06 月 03 日 至 2033 年 06 月 02 日

经营范围：房屋建筑工程施工总承包叁级、无损检测专业承包叁级；A2 级压力容器制造；GB 类、GC 类、GD 类压力管道安装；锅炉维修；安全阀校验。（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)。

### 2. 历史沿革

辽宁华锦化工工程有限责任公司（简称“工程公司”）成立于 2003 年 6 月，其前身是 1998 年由原来的辽河化工集团机械厂、建安公司、检测中心和原乙烯公司的建筑工程公司合并组建的公司，公司注册资本 700 万元，为华锦集团全资子公司。

### 3. 公司股权结构及变更情况

2008 年 7 月 21 日，公司初始注册资本为 700 万元，经盘锦谦隆永华会计师事务所审验，并出具盘谦会 验字（2008）第 09 号验资报告。股权结构如下表所示：

股权结构表

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	北方华锦化学工业集团有限公司	700.00	100%

2017 年 9 月 18 日，公司注册资本增至 917.7 万元。

截至评估基准日，辽宁华锦化工工程有限责任公司股权结构如下表所示：

### 股权结构表

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	北方华锦化学工业集团有限公司	917.7	100%

#### 4. 公司主要资产概况

辽宁华锦化工工程有限责任公司主要资产为股东 2017 年 9 月增资投入的 1 宗土地使用权，面积 5302.50 平方米，位于中华路西、红旗大街北，呈矩形，宗地红线外实际开发程度为“五通”（即供水、排水、通路、通电、通讯）、红线内“场地平整”。

#### 5. 公司主营业务概况

工程公司实际是个壳公司，具体业务由华锦股份公司的工程分公司执行。

#### 7. 财务状况表及经营成果

### 财务状况表

单位：万元

项目名称	2017. 12. 1
流动资产	699.65
非流动资产	216.68
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	-
在建工程	-
无形资产	216.68
土地使用权	216.68
其他	-
资产总计	916.33
流动负债	-
非流动负债	-
负债总计	-
净资产	916.33

#### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

#### （四）委托人和被评估单位的关系

本评估项目的委托人即产权持有单位为北方华锦化学工业集团有限公司；被

评估单位是辽宁华锦化工工程有限责任公司，是华锦集团（委托人）的全资子公司。

## 二、评估目的

北方华锦化学工业集团有限公司拟转让辽宁华锦化工工程有限责任公司 100% 股权给北方华锦化学工业股份有限公司，需要对辽宁华锦化工工程有限责任公司的股东全部权益进行评估，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

评估对象为辽宁华锦化工工程有限责任公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为辽宁华锦化工工程有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 916.33 万元，负债账面价值 0 万元，净资产账面价值 916.33 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	699.65
非流动资产	216.68
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	-
在建工程	-
无形资产	-
土地使用权	216.68
其他	-
资产总计	916.33
流动负债	-
非流动负债	-
负债总计	-
净资产	916.33

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型

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 2017 年 12 月 1 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、资产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

《北方华锦化学工业集团有限公司司务会会议纪要》2017 年第 10 期。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令[2008]5 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2013]8 号）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令[2007]62 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令[2007]63 号）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]46 号）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
7. 《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）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
9. 《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》（国办发[2001]102 号）；
10. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802 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. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号) ;
13. 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—评估程序》(中评协[2017]31 号) ;
4. 《资产评估执业准则—评估报告》(中评协[2017]32 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[2017]34 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. 企业法人营业执照、公司章程;
2. 《国有建设用地使用权出让合同》;
3. 其他权属文件。

### (五) 评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》;
2. 盘锦市工业用地挂牌出让成交结果信息;
3. 盘锦市人民政府关于《调整城区土地级别及基准地价标准的通知》(盘政发〔2016〕18 号) ;
4. 《中国城市地价动态监测网》
5. 评估人员现场收集的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法的基本前提为未来收益可以合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险可以合理量化。经分析，被评估单位实质是一个壳公司，无实质性经营业务，无历史年度利润表，因此不适用采用收益法进行评估。

对于这种壳公司，市场上很难找到相似的交易案例，所以也不适用市场法。

### （三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产的评估过程说明如下：

1. 银行存款：通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

## 2. 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。由于当地的同类用途的土地交易案例较多，适宜采用市场法，并且委估土地在基准地价覆盖区域内，可以取得相关的基准地价信息，适宜采用基准地价修正系数法；所以本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

### （1）市场比较法

该方法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地交易案例与估价对象加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取估价对象在评估期日时地价的方法。

市场比较法计算公式：

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：

$P_D$ — 估价对象价格

$P_B$ — 比较案例宗地价格

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}} = \frac{\text{正常情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较案例宗地交易日期地价指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较案例宗地区域因素条件指数}} = \frac{\prod_{i=1}^n \text{待估宗地区域因素条件指数} D_i}{\prod_{j=1}^n \text{比较案例宗地区域因素条件指数} D_j}$$

$n$ —区域因素中所包含的因子数

$$E \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}} = \frac{\prod_{i=1}^m \text{待估宗地个别因素条件指数} E_i}{\prod_{j=1}^m \text{比较案例宗地个别因素条件指数} E_j}$$

m—个别因素中所包含的因子数

## (2) 基准地价系数修正法

该方法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将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，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其公式：

$$P_1 = P \times (1 + \sum K_i) \times S_1 \times S_2 \times S_3 \times S_4 + M$$

式中： P1——土地价格；

P—基准地价；

$\sum K_i$ —影响地价因素修正值系数之和；

S1—宗地用途修正系数；

S2—年期修正系数；

S3—容积率修正系数；

S4—期日修正系数；

M—相应基础设施差异的配套费。

## 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规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，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，按被评估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：

### (一) 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 2017 年 11 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，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，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各类调查表。

### 3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### 4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2017 年 12 月 1 日—12 月 2 日。

## （二）现场清查阶段

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

## （三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料等开始评定估算工作。

## （四）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，确定委托评估资产的资产基础法结果。

### 2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

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

上述三四两阶段工作时间为 2017 年 12 月 3 日—1 月 6 日。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设:

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估价。

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

经资产基础法评估, 辽宁华锦化工工程有限责任公司总资产账面价值为 916.33 万元, 评估价值为 917.38 万元, 增值 1.05 万元, 增值率为 0.11%; 负债账面价值为 0 万元, 评估价值为 0 万元, 无增减值; 净资产账面价值为 916.33 万元, 评估价值为 917.38 万元, 增值 1.05 万元, 增值率为 0.11%。

评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位: 万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	699.65	699.65	-	-
非流动资产	216.68	217.73	1.05	0.48
其中: 长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	-	-	-	

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
在建工程	-	-	-	
无形资产	216.68	217.73	1.05	0.48
土地使用权	216.68	217.73	1.05	0.48
其他	-	-	-	
资产总计	916.33	917.38	1.05	0.11
流动负债	-	-	-	
非流动负债	-	-	-	
负债总计	-	-	-	
净资产	916.33	917.38	1.05	0.11

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 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经营，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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结果有效使用期内，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）委估宗地上建有两栋房屋（合计建筑面积 1323 平方米），账务记录在华锦股份工程分公司账上。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

## 十二、资产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评估对象可实现价格的保证。

（五）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；

（六）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，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 12 月 1 日至 2018 年 11 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。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 2017 年 12 月 6 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：



资产评估师：



二〇一七年十二月六日

## 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、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位产权登记证（复印件）
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）