

常州市金牛研磨有限公司拟资产收购
涉及的巢琴仙的房地产项目

资 产 评 估 报 告

同致信德评报字(2018)第E0015号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一八年三月二十八日

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、价值类型及定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	16
十、评估结论	17
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	19
资产评估报告书附件	21
附件一、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	22
附件二、 资产评估机构资格证明文件复印件	23
附件三、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	24
附件四、 负责该评估业务的资产评估师资格证明复印件	25
附件五、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	26
附件六、 评估结果汇总表和明细表	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

常州市金牛研磨有限公司拟资产收购

涉及的巢琴仙的房地产项目

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）接受博深工具股份有限公司的（以下简称：博深公司）委托，对常州市金牛研磨公司（以下简称：金牛公司）拟资产收购涉及的巢琴仙的房地产所有权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为博深工具股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的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：巢琴仙

三、评估目的：为金牛公司拟资产收购涉及的巢琴仙的房地产所有权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为金牛公司拟资产收购涉及的巢琴仙的房地产所有权。评估范围为巢琴仙拥有的位于威虎山路 32 号的房地产，包括：4 幢房屋、1 宗土地。

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 2018 年 2 月 28 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日。

七、评估方法：对固定资产采用重置成本法、对无形资产采用市场法、基准地价法。

八、评估结论：

截止评估基准日，金牛公司拟对资产收购涉及的巢琴仙的房地产所有权评估值为 8,268.02 万元（大写：人民币捌仟贰佰陆拾捌万零贰佰元整）。

房地产评估汇总表

评估基准日：2018 年 2 月 28 日

被评估单位（或产权持有单位）：巢琴仙

金额单位：万元

编号	科目名称	评估价值	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	5,563.48	5,062.77
2	无形资产——土地使用权	3,205.25	3,205.25
总计		8,768.73	8,268.02

特别事项说明：

报告使用人在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

资产评估报告书正文

常州市金牛研磨有限公司拟资产收购
涉及的巢琴仙的房地产项目
资 产 评 估 报 告

博深工具股份有限公司：

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，按照必要的评估程序，对常州市金牛研磨有限公司拟资产收购涉及的巢琴仙的房地产所有权在 2018 年 2 月 28 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）委托人概况

企业名称：博深工具股份有限公司（以下简称博深公司）

经营住所：河北省石家庄市高新区海河道 10 号

法定代表人：陈怀荣

注册资本：肆亿壹仟叁佰壹拾伍万肆仟伍佰肆拾陆元整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：生产销售人造金刚石及制品、粉末冶金制品、电动工具及配件以及相关技术服务；商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进口的商品除外）；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；房屋租赁和管理。（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）

博深工具股份有限公司是常州市金牛研磨有限公司母公司。

（二）被评估单位概况

姓名：巢琴仙

住所：常州市新北区西夏墅镇丽江名苑

公民身份证号码：32042119710907****

委托方与收购单位为关联公司。

（三）其他价值咨询报告使用者：除委托人外，国家法律、法规规定为实现本次价值咨询目的相关经济行为而需要使用本报告的其他价值咨询报告使用者。

二、评估目的

为金牛公司资产收购涉及的巢琴仙的房地产所有权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为金牛公司拟资产收购涉及的房地产所有权。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是巢琴仙拥有的位于江苏省常州市威虎山路房地产。包括：房屋 4 幢，建筑面积合计 57,342.19 平方米；土地 1 宗，宗地面积 82,186 平方米。

房屋具体情况如下：

序号	建筑物名称	权证编号	位置	物理状况			建成 年月	计量 单位	建筑 面积/容积
				结构	层高(m)	总层数			
1	办公楼及配套	苏（2018） 常州市不动 产权第 0013583 号	威虎 山路 32 号	钢混	4	5	2014 年 1 月	m²	7,958.86
2	配套用房			钢混	6	1	2014 年 1 月	m²	150.30
3	生产用房			钢	12	3	2014 年 1 月	m²	49,162.81
4	配套用房			混合	3.5	1	2014 年 1 月	m²	70.22
合 计									57,342.19

土地具体情况如下：

证载土地使用权人	不动产权证书编号	土地权属性质	宗地位置	登记用途	面积(平方米)	宗地代码	图幅号	土地截至时间	备注
巢琴仙	苏（2018）常州市不动产权第 0013583 号	出让	威虎山路 32 号	工业用地	82,186.00	320411001007GB00057	4805053750,4810053710、53750	2062/8/22	

2、评估对象区位状况

委估房地产位于江苏省常州新北区西夏墅威虎山路 32 号，北临富春江路，南临丽江路，西近银山路，东至威虎山路。项目所处的常州国家高新技术产业开发区（新北区）是 1992 年经国务院批准最早成立的 52 个国家级高新区之一，位于常州市北部，北纬 31° 48'~32° 03'，东经 119° 46'~120° 01'。北濒长江，南至沪宁铁路，与武进区、钟楼区接壤，东与江阴市和天宁区交界，西接丹阳市和扬中市。面积 439.16 平方千米。2013 年末，新北区户籍人口 47.75 万人。区人民政府驻河海街道汉江西路。

常州市新北区地处常州市北部，北濒长江，与泰州市隔江相望；东与江阴市相邻；西与扬中市、丹阳市接壤；南接常州市老城区。区位条件优越，交通便捷，与苏州、无锡、镇江连袂成片，距上海、南京不到 2 小时车程。沪宁铁路、沪宁高速公路、338 省道、常澄路以及京沪高速铁路、镇南铁路、常泰高速公路等穿区而过；拥有常州市全部

长江岸线，具有建立深水良港的天然条件，已建成国家一类开放口岸——常州港，并已开通国际远洋运输航线；位于区内的常州机场已开通至国内 20 多个城市的航班；藻江河、德胜河、新孟河三条等级河道纵贯全区，连通京杭大运河和长江，构成四通八达、快速便捷的水、陆、空立体对外交通网。

3、评估对象权属状况

评估对象位于常州市西夏墅镇威虎山路，土地所有权属国家所有，《不动产权证》证号为苏（2018）常州市不动产权第 0013583 号，证载土地使用权人为巢琴仙，图号为 4805053750,4810053710、53750，地类用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2062 年 8 月 22 日，使用权面积为 82,186.00 平方米。

评估对象中的房屋主要用于办公楼及其配套，《不动产权证》证号为苏（2018）常州市不动产权第 0013583 号，证载房屋所有权人为巢琴仙，建筑面积为 57,342.19 平方米，分别为办公楼、配电室、车间和警卫室，土地取得方式为有偿出让。

至评估基准日，上述房屋土地均不存在抵押、担保情况。

4、目前利用状况

目前 4 幢房屋及 1 宗土地为闲置状态。

四、价值类型及定义

（一）本企业价值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 2018 年 2 月 28 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 2018 年 2 月 28 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》、《企业会计制度》；
- 8、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

- 9、《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43号）；
- 10、《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）；
- 11、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2017〕31号）；
- 12、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2017〕32号）；
- 13、《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）；
- 14、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2017〕34号）；
- 15、《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）；
- 16、《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）；
- 17、《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）；

- 18、《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）；
- 19、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 20、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 21、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）。

（四）产权证明依据

- 1、不动产产权证；
- 2、有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、江苏省建筑安装工程消耗量定额；
- 3、江苏省建筑安装费用定额；
- 4、《常州市市区土地级别与基准地价更新技术报告》（二〇一六年一月常州市国土资源和房产管理局编制）；
- 5、中国土地市场网公布的国有土地使用权挂牌出让结果公告；
- 6、中国地价动态监测网公布的《全国主要城市地价监测报告》；
- 7、常州市 2017 年工程造价信息；
- 8、常州市 2017 年工程造价指数；
- 9、近期发行的五年期国债利率；
- 10、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 11、评估基准日外汇汇率；
- 12、市场调查及询价资料；
- 13、互联网信息资料；
- 14、现场勘察、访谈记录；
- 15、金牛公司提供的《资产评估申报明细表》；
- 16、其他取费文件。

（六）其他参考资料

- 1、其他参考资料。

七、评估方法

对于巢琴仙的房屋建筑物，由于全部是被评估单位制造业厂房及配套用房，至评估

基准日，评估对象中房屋建筑物不能提供完整的工程造价结算资料，但近两年江苏省市公布了住宅、非住宅和工业及仓储用房重置价格，因此采用重置成本法评估。

1、方法定义

成本法是建（构）筑物评估的基本方法之一。其评估原理建立在重置成本的理论基础之上。成本法是以假设重新建造被估建（构）筑物所需要的成本为依据评估建（构）筑物价值的一种方法，即以重置或重建可以产生同等效用的建（构）筑物所需要投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金来确定被估建（构）筑物价值。

2、前提条件

（1）被评估建（构）筑物处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，被评估建（构）筑物的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新房地产具有可比性。

（2）被评估建（构）筑物应当具备可利用的历史资料。成本法的应用是建立在历史资料基础上的，许多信息资料、指标需要通过历史资料获得；同时，现实建（构）筑物与历史资料要具有相同性或可比性。

（3）建（构）筑物建造过程中的工程量是可以计量的，且该类建（构）筑物可以大量重复“生产”。

3、计算公式

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

a、建安工程造价的确定

（a）对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的工程量清单价（或评估基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

（b）对决算资料不全、资料难以收集的项目，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算术平均值，即：

综合成新率=（理论成新率+实际完好率）/2

C、计算评估值

评估值=重置全价×综合成新率

对于巢琴仙的无形资产-土地使用权的评估：依据本次资产评估的目的，根据国家国有资产管理及评估的有关法规，结合本次资产评估目的及待估宗地的自然经济状况、待估宗地所在的土地市场具体特点来确定评估方法。

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价；市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有可替代性的土地交易实例的地区；剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合评估对象的区域条件，确定对评估对象工业用地采用市场比较法测算土地价格；对评估对象工业用地采用基准地价系数修正法和成本逼近法综合确定。方法选择的主要依据如下：

(1)近年来常州市土地交易市场较发达，土地交易多采用招拍挂出让。评估对象周边用途类型相一致的工业用地交易案例较多，故工业用地适宜采用市场比较法；同时由于近年来评估对象周边同类型的工业用地成交案例较少，故工业用地不适宜采用市场比较法。

(2)由于常州市已更新了基准地价，并已于 2016 年 1 月 1 日公布实施。且待估宗地

位于《常州市基准地价》覆盖范围内，故工业用地适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

(3)评估对象位于常州市西夏墅镇，工业用地成本资料不足，故工业用地不适宜采用成本逼近法。

(4)评估对象现状为已建设完成工业用地，地上附着物为工业厂房及附属办公配套设施，归属于土地的收益相关数据不能准确测算，故不适宜选用收益还原法。

(5)评估对象现状为已建设完成工业用地，故不宜采用假设开发法（剩余法）评估。

①市场比较法

经济主体在市场的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的选择行为结果，在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致。市场比较法就是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经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，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。其计算公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V----评估对象价格；

V_B ----比较实例价格；

A----评估对象情况指数/比较实例宗地情况指数；

B----评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D----评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E----评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是以基准地价评估成果为依据，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价影响系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其计算公式如下：

$$V = V_b \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V----- 土地价格；

V_{lb} -----某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ -----宗地地价修正系数；

K_j ----- 估价基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

八、评估程序实施过程 and 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

由本评估项目负责人根据制订的计划，被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握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，对委估资产进行产权、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该项资产予以评定估算。

（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，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、

正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2018 年 2 月 28 日市场价值的反映为假设条件。
- 2、本次评估以被评估单位拥有完全产权为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

截止评估基准日，金牛公司拟对资产收购涉及的巢琴仙的房地产所有权评估值为 **8,268.02 万元**（大写：人民币捌仟贰佰陆拾捌万零贰佰元整）。

房地产评估汇总表

评估基准日：2018 年 2 月 28 日

被评估单位（或产权持有单位）：巢琴仙

金额单位：万元

编号	科目名称	评估价值	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	5,563.48	5,062.77
2	无形资产——土地使用权	3,205.25	3,205.25
总计		8,768.73	8,268.02

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。

（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，除了使用重置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。使用重置成本法评估的资产，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。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

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、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评估对象可实现价格的保证。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2018 年 2 月 28 日至 2019

年 2 月 27 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 3 月 28 日。

（此页无正文）

同致信德（北京）资产评估有限公司

资产评估师：邓厚香

资产评估师：袁湘群

二〇一八年三月二十八日

资产评估报告书附件

附件一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件

附件二、资产评估机构资格证明文件复印件

附件三、 资产评估机构法人营业执照副本复印件

附件四、负责该评估业务的资产评估师资格证明复印件

附件五、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件六、评估结果汇总表和明细表