

---

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽皖维高新材料股份有限公司进行减值测试事宜而涉及的  
醋酸甲酯深加工资产组项目  
**资产评估报告书**  
皖中联信评报字(2019)第 125 号



安徽中联信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二零一九年三月十日

---

## 目 录

声 明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人 .....	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 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	12
十二、评估报告使用限制说明 .....	14
十三、评估报告报告日 .....	15
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。

三、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；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。



安徽皖维高新材料股份有限公司进行减值测试事宜而涉及的  
醋酸甲酯深加工资产组项目  
资产评估报告  
摘 要

皖中联合国信评报字(2019)第 125 号

安徽皖维高新材料股份有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受安徽皖维高新材料股份有限公司的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对安徽皖维高新材料股份有限公司进行减值测试之经济行为而涉及醋酸甲酯深加工资产组在 2018 年 12 月 31 日及相关前提下的净重置成本进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

一、委托人：安徽皖维高新材料股份有限公司。

二、被评估单位：安徽皖维高新材料股份有限公司。

三、评估目的：为安徽皖维高新材料股份有限公司进行减值测试之经济行为提供参考。

四、评估对象和评估范围

评估对象为皖维高新进行减值测试的醋酸甲酯深加工资产组，包括：房屋建筑物及机器设备，账面价值为 15,326.02 万元，以皖维高新提供填报的《资产评估申报明细表》为准。

五、价值类型：净重置成本。

六、评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的账面价值为 15,326.02 万元，评估结果为 13,747.36 万元，评估减值 1,578.66 万元，减值率 10.30%。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。

九、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，本项目评估报告使用者应予以关注：

1. 评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的净重置成本做



出专业判断，并不涉及到评估人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件资料，有关法律文件的真实合法为前提。评估人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了评估人员执业范围。评估人员不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2. 根据本次评估目的和相关法律法规，本次评估对象和范围为委托人申报确定，未包括可能存在的与资产相关的负债。

3. 评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 截至本项目评估基准日，列入本次评估范围内的房屋尚未办理房屋产权登记手续，本次评估按被评估单位提供的经勘察的面积进行评估，未考虑办理产权登记的相关费用。如办理产权登记后的房屋所有权证面积与本次评估面积不符，或存在产权纠纷，需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

5. 本报告评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



安徽皖维高新材料股份有限公司进行减值测试事宜而涉及的  
醋酸甲酯深加工资产组项目  
资产评估报告

正文

皖中联合国信评报字(2019)第 125 号

安徽皖维高新材料股份有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受安徽皖维高新材料股份有限公司的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对安徽皖维高新材料股份有限公司进行减值测试之经济行为而涉及醋酸甲酯深加工资产组在 2018 年 12 月 31 日及相关前提下的净重置成本进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下(本资产评估报告书除特别说明外，均以人民币为报告本位币)：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人

本次评估的委托人暨被评估单位为安徽皖维高新材料股份有限公司（以下简称：皖维高新）。

(一) 委托人暨被评估单位概况

公司名称：安徽皖维高新材料股份有限公司。

企业类型：股份有限公司(上市)。

法定代表人：吴福胜。

注册资本：壹拾玖亿贰仟伍佰捌拾玖万肆仟陆佰玖拾贰圆整。

成立日期：1997 年 05 月 23 日。

住所：安徽省巢湖市巢维路 56 号。

经营期限：/长期。

统一社会信用代码：91340100153584043T

经营范围：许可经营项目：水泥用石灰石开采，氧气、溶解乙炔、醋酸乙烯、电石、工业乙酸酐、工业冰乙酸、乙醛、醋酸甲酯的生产和销售（只限于在生产厂区范围内销售本企业生产的上述产品）。一般经营项目：各种高低聚合度和醇解度的 PVA 系列产品、高强高模聚乙烯醇纤维、超高强高模 PVA 短纤及长丝、PVA 水溶性纤维、聚



乙烯醇薄膜、PVB 树脂、可再分散性乳胶粉、粘合剂用相关产品、聚乙烯醇强力纱、涤纶纤维、聚酯切片、聚醋酸乙烯乳液、高档面料、水泥、石灰制造、销售，工业与民用建筑工程施工三级（限建筑分公司经营），设备安装，机械加工，铁路轨道衡计量经营；建筑用石料、水泥用混合材、化工产品的生产与销售；自营及代理各类商品和技术的进出口业务（除国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术）（依法徐经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。

## （二）委托人与被评估单位的关系

委托人即被评估单位。

## （三）其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人和其他监管部门。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的要求，企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，因此委托人需要对醋酸甲酯深加工资产组进行减值测试。本次评估目的是对皖维高新的醋酸甲酯深加工资产组在评估基准日的净重置成本作出反映，为皖维高新醋酸甲酯深加工资产组减值测试提供参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为：皖维高新拟进行减值测试的醋酸甲酯深加工资产组，包括：房屋建筑物及机器设备，以皖维高新提供填报的《资产评估申报明细表》为准。

根据皖维高新提供的《资产评估申报明细表》，截至 2018 年 12 月 31 日，委评资产组账面价值为 15,326.02 万元。

列入本次评估范围内的房屋共计 7 项，建积面积为 5,931.00 m<sup>2</sup>，构筑物共计 21 项，房屋均未办理房屋产权证。

列入本次评估范围内的机器设备共计 1,761 台(套)。

列入本次评估范围的资产组占用的土地未纳入本次评估范围。

截至评估基准日，除部分公用工程尚在使用外，资产组中的其它资产均处于闲置状



态，无抵押、质押情况。

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估目的为委托人进行资产减值测试服务，依据《以财务报告为目的的评估指南》相关规定，确定本项目价值类型为净重置成本。

净重置成本是指现在购买相同或相似资产所需支付现金或现金等价物的预计金额减去体现相关贬值因素的预计金额，贬值因素主要包括实体性贬值、功能性贬值以及经济性贬值。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

此基准日是由委托人根据财务报告需要，以财务报告日作为减值测试日确定的。

评估中所采用的价格、税率、费率、汇率等均为评估基准日的标准。

#### 六、评估依据

##### 1. 行为依据

- (1) 本项目《资产评估委托合同》(编号：2019PGA1003)；
- (2) 其他有关行为依据。

##### 2. 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) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》；
- (4) 其他有关法律法规依据。

##### 3. 评估准则依据

- (1) 《资产评估基本准则》(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—资产评估委托合同》(中评协<2017>33 号)；





- (4) 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协<2017>39号）；
- (5) 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协<2017>45号）。
- (6) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (7) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协<2017>47号）；
- (8) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协<2017>48号）；
- (9) 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协<2018>35号）；
- (10) 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协<2018>36号）；
- (11) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协<2018>37号）。

#### 4. 权属依据

- (1) 被评估单位提供的资产申报表；
- (2) 重要资产购置发票及其他原始凭证；
- (3) 其他有关产权依据。

#### 5. 取价依据及其他

- (1) 《房屋完损等级评定标准》；
- (2) 《鉴定房屋新旧程度的参考依据》；
- (3) 《房屋建筑物不同成新率的参考评分标准及修正系数》；
- (4) 现场勘查记录资料及其他市场询价资料；
- (5) 被评估单位提供的该房屋、构筑物预（结）算资料等；
- (6) 2000年《全国统一建筑工程基础定额安徽省估价表合肥地区综合价目表》、合肥市建设委员会、建筑业管理局合建管（2000）073号文“关于颁发2000年《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表合肥地区综合价目表》的通知”；
- (7) 2001年《全国统一建筑工程预算定额—安徽省估价表》；
- (8) 1999年《安徽省装饰工程综合估价表合肥地区价目表》；
- (9) 当地建设工程材料价格信息；
- (10) 《安徽省住房和城乡建设厅关于调整建设工程定额人工费的通知》（建标〔2013〕155号）；
- (11) 现场勘查记录资料；
- (12) 收集与资产评估相关的其他资料。



## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

资产评估的常用方法包括：成本法、市场法、收益法。

由于市场近期无行业和资产结构及规模等与评估对象均相同或相似的可比交易案例，本项目评估对象不适宜采用市场法进行评估。

由于本次评估对象为皖维高新拟进行减值测试的醋酸甲酯深加工资产组，不具备独立获利能力，不具有收益法运用的前提条件。因此，本项目评估对象不适宜采用收益法进行评估。

根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，确定本项目评估对象采用成本法进行评估。

### (二)评估方法简述

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被估值资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被估值资产的价值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为估值。

成本法计算公式如下：评估值=重置全价×综合成新率

#### (1) 固定资产-房屋建筑物类

列入本次评估范围内房屋建筑物主要包括房屋及构筑物。

采用成本法评估，具体如下：

##### ①重置全价的确定

房屋建筑物重置全价一般包括：不含税建筑安装综合造价、不含税建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=不含税建筑安装综合造价+不含税前期及其他费用+资金成本

##### A. 不含税建筑安装综合造价

参照类似工程概预算指标或建筑工程竣工结算工程量，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用等，并计算出不含税建筑安装综合造价。

##### B. 不含税前期及其他费用



前期及其他费用包括项目建设管理费、环境影响评价费、工程监理费、保险费、可行性研究费、勘察设计费、生产准备及开办费、联合试运转费等。

不含税前期及其他费用=含税建筑安装综合造价×不含税前期及其他费用费率

含税建筑安装综合造价=不含税建筑安装综合造价×(1+税金)

上述费用及其计费标准依据相关文件及取费标准测算确定。

### C. 资金成本

资金成本按照被估值单位的合理建设工期，参照估值基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以含税建筑安装综合造价、含税前期及其他费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建筑安装综合造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### ②成新率的确定

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)-经济性贬值率

式中：尚可使用年限根据估值范围内房屋建(构)筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘察、房屋建(构)筑物历年更新改造情况、房屋建(构)筑物维护状况等综合确定；经济性贬值率依据各装置由于未按时投入运营而可能产生的最低运营损失经过测算得出。

#### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

#### (2) 机器设备

##### ①重置全价

以现行购价为基础，加合理运杂费、安装调试费、前期费用、大型设备一定期限内的资金成本，减去可抵扣增值税额构成重置全价。

设备重置全价=现行购价+国内运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税额。

##### ②成新率

依据专业人员现场勘察和有关部门技术检测资料，以设备的耐用年限和已使用年限为基础，综合分析设备的现时技术状态、实际已使用、闲置时间、正常负荷率、原始制造质量、维修保养状况、重大故障(事故)经历、大修技改情况、工作环境和设备



的外观、完整性及功能性、经济性贬值等因素，根据以下原则确定：

A. 对于价值较大或者使用不正常、维护保养较差的机器设备，分别确定理论成新率(年限成新率)和现场勘察成新率，综合确定其成新率。

计算公式：

成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%。

其中：

年限成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%。

设备的寿命年限依据现场勘察情况及有关部门技术检测资料综合确定。

现场勘察成新率采用观察分析法并考虑经济性贬值因素，即：评估人员根据现场勘察和有关部门技术检测资料，结合设备的使用、闲置时间、实际技术状况、负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析并扣减经济性贬值后估测机器设备的成新率。

B. 对于价值较小的机器设备及电子设备主要在其已使用年限和寿命年限基础上，结合现场勘察情况，确定成新率。计算公式：

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%。

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一)评估准备阶段

1. 明确评估业务基本事项，评价项目风险，选定评估专业人员，签订资产评估委托合同。

2. 根据本项目的评估目的、评估基准日、评估范围等，制订出本次资产评估工作计划。

3. 配合企业进行资产清查资产评估申报明细表等工作；评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，收集资产评估所需文件资料。

### (二)现场调查及查验阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：



1. 听取委托人及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。
2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
3. 根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。
5. 根据委估评估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法。
6. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
7. 对企业提供的权属资料进行查验。

#### (三)分析评估及汇总阶段

1. 对通过多种方式获得的相关信息数据予以加工、分析，形成评估模型适用参数，按选定的评估方法进行估算。
2. 对形成的各类资产估算结果予以汇总。对通过不同评估方法获得的测算结果进行综合分析比较，确定初步评估结论。

#### (四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### 九、评估假设

1. 国家宏观经济政策和被估资产组所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、政策性征收费用等无重大变化。
2. 资产组持续正常维护保养，资产组能够在被评估单位预计时间内投入使用，资产组所有者未来不会对资产组进行处置变现。
3. 被估资产组处在本评估基准日的外部经济环境条件下，且现有用途不变、原地持续经营。
4. 被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。



5. 被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
6. 被评估单位提供的与资产评估有关的资料真实、准确、完整。
7. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。
8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。
9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响。
10. 当上述评估假设发生变化时，本报告评估结论一般不成立，本报告书一般会失效。

## 十、评估结论

经评定估算，皖维高新醋酸甲酯深加工资产组减值测试所涉及的房屋构筑物和机器设备在 2018 年 12 月 31 日及相关前提下的评估结果为 13,747.36 万元，账面价值为 15,326.02 万元，评估减值 1,578.66 万元，减值率 10.30%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
固定资产	15,326.02	13,747.36	-1,578.66	-10.30
其中：房屋建筑物	2,695.31	2,635.27	-60.04	-2.23
机器设备	12,630.72	11,112.09	-1,518.63	-12.02
<b>资产总计</b>	<b>15,326.02</b>	<b>13,747.36</b>	<b>-1,578.66</b>	<b>-10.30</b>

本报告评估结论详细情况见《安徽皖维高新材料股份有限公司醋酸甲酯深加工资产组减值测试项目评估明细表》（另册）。

## 十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估，未引用其他机构出具报告的结论

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形



列入本次评估范围内的房屋均未办理产权证，皖维高新承诺其产权均属皖维高新所有，无产权争议。除上述外，本次评估未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

由于工作条件限制，资产评估专业人员无法对列入本次评估范围内的所有地下电缆、室外管网和建筑物基础等隐蔽工程进行全面勘察，主要通过抽查核实工程合同和决算等资料进行现状分析、验证核实，根据被评估单位提供的相关参数为准进行评估，该事项可能对评估结论产生影响

（四）评估资料不完整的情形

本次评估，除未取得房屋产权证外，无其他资料不完整情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估，未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估未发现本次经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他事项说明

1. 评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的净重置成本做出专业判断，并不涉及到评估人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件资料，有关法律文件的真实合法为前提。评估人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了评估人员执业范围。评估人员不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象



的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2. 根据本次评估目的和相关法律法规，本次评估对象和范围为委托人申报确定，未包括可能存在的与资产相关的负债。

3. 评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

4. 截至本项目评估基准日，列入本次评估范围内的房屋尚未办理房屋产权登记手续，本次评估按被评估单位提供的经勘察的面积进行评估，未考虑办理产权登记的相关费用。如办理产权登记后的房屋所有权证面积与本次评估面积不符，或存在产权纠纷，需按国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

5. 在评估基准日以后，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人及被评估单位在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

**本报告评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。**

当上述特别事项对本报告评估结论产生影响，而本报告评估结论未进行调整，则本报告评估结论不成立，本资产评估报告书会失效。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，





评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

3. 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

4. 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其评估对象可实现价格的保证。

### 十三、评估报告日

本项目资产评估报告提出日期为 2019 年 3 月 10 日。

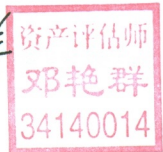


(此页无正文)

资产评估师: 洪田宝



资产评估师: 邓艳群



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

二〇一九年三月十日

地址: 安徽省合肥市高新区华亿科学园 A2 座 8 层

邮政编码: 230088

联系电话: 0551-68161623

电子邮箱: gx@guoxincpv.cn

