



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**深圳市沃尔核材股份有限公司  
和长园集团股份有限公司  
拟了解资产价值涉及的  
长园集团股份有限公司拥有的  
部分房地产市场价格  
资产评估报告**

万隆评报字（2019）第10126号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一九年四月十五日

深圳市沃尔核材股份有限公司和长园集团股份有限公司  
拟了解资产价值涉及的长园集团股份有限公司  
拥有的部分房地产市场价格  
资产评估报告目录

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 声明 .....                                  | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                            | 2  |
| 一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ..... | 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 .....                            | 9  |
| 六、 评估依据 .....                             | 9  |
| 七、 评估方法 .....                             | 11 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....                  | 13 |
| 九、 评估假设 .....                             | 16 |
| 十、 评估结论 .....                             | 17 |
| 十一、 特别事项说明 .....                          | 18 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 .....                      | 20 |
| 十三、 资产评估报告日 .....                         | 21 |
| 资产评估报告附件: .....                           | 22 |



## 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、产权持有人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。

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。



# 深圳市沃尔核材股份有限公司和长园集团股份有限公司

## 拟了解资产价值涉及的长园集团股份有限公司

### 拥有的部分房地产市场价格

### 资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对深圳市沃尔核材股份有限公司和长园集团股份有限公司拟了解资产价值涉及的长园集团股份有限公司拥有的部分房地产在2018年12月31日的市场价值进行了评估。

**评估目的：**为满足深圳市沃尔核材股份有限公司和长园集团股份有限公司拟了解资产价值的需要，提供长园集团股份有限公司拥有的部分房地产市场价值的专业意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为长园集团股份有限公司拥有的部分房地产（工业厂房）；评估范围为评估对象涉及的位于深圳市南山区深南路科技工业园厂房4栋一层部分房地产，建筑面积593平方米（整层建筑面积1334平方米）以及该栋三层（建筑面积1334平方米）。

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**2018年12月31日

**评估方法：**市场法

**评估结论及有效期：**

评估结论：经市场法评估，长园集团股份有限公司拥有的部分房地产于本次评估基准日的评估值为大写人民币伍仟伍佰肆拾贰万陆仟肆佰元整（RMB55,426,400.00元）。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币元

| 物 业 名 称        | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总值(元)       |
|----------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| 深南路科技工业园厂房4栋1层 | 593                   | 55,000.00                | 32,615,000.00 |
| 深南路科技工业园厂房4栋3层 | 1334                  | 17,100.00                | 22,811,400.00 |
| 合计：            |                       |                          | 55,426,400.00 |





上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：详见资产评估报告第十一部分“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2019)第 10126 号】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全文，本摘要不得单独使用。



# 万隆（上海）资产评估有限公司

万隆评报字（2019）第 10126 号

深圳市沃尔核材股份有限公司和长园集团股份有限公司

拟了解资产价值涉及的长园集团股份有限公司

拥有的部分房地产市场价格

资产评估报告

深圳市沃尔核材股份有限公司、长园集团股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限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、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对深圳市沃尔核材股份有限公司和长园集团股份有限公司拟了解资产价值涉及的长园集团股份有限公司拥有的部分房地产，在 2018 年 12 月 31 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人 1 概况

公司名称：深圳市沃尔核材股份有限公司

股票代码：002130



统一社会信用代码：91440300708421097F

住所：深圳市坪山区龙田街道兰景北路沃尔工业园

法定代表人：周和平

注册资本：126184.906200 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1998 年 06 月 19 日

营业期限：1998 年 06 月 19 日至长期

经营范围：化工产品，电子元器件的购销，高压电器设备，铜铝连接管，电池隔膜，热敏电阻（PTC 产品），橡胶新材料及原、辅材料、制品及线路防护元器件的购销（以上均不含专营、专控、专卖商品及限制项目）；投资风力发电项目；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；高端控制、自动化设备的研发、集成；本公司产品的安装、维修及相关技术的咨询，高低压输配电设备购销。热缩材料、冷缩材料、阻燃材料、绝缘材料、耐高温耐腐蚀新型材料、套管、电缆附件、电缆分支箱、热缩材料电子线和电源连接线、环保高温辐射线缆、有机硅线缆、有机氟线缆、热缩材料生产辅助设备、通信产品及设备的技术开发、生产及购销，高低压输配电设备生产制造，电力金具的研发及生产及销售。

（二）委托人 2 即产权持有人概况

公司名称：长园集团股份有限公司

股票代码：600525



统一社会信用代码：91440300192176077R

住所：深圳市南山区高新区科苑中路长园新材料港1号高科技厂房

法定代表人：吴启权

注册资本：132467.715200 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1986年06月27日

营业期限：1986年06月27日至2026年07月08日

经营范围：与电动汽车相关材料及其他功能材料、智能工厂装备、智能电网设备的研发及销售；塑胶母料的购销；自有物业租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报），经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。与电动汽车相关材料及其他功能材料、智能工厂装备、智能电网设备的生产；普通货运。

### （三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人2即为产权持有人，委托人1拟了解委托人2拥有的部分房地产市场价格。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人  
无。

2、法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

### （五）本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产



评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

为满足深圳市沃尔核材股份有限公司和长园集团股份有限公司拟了解资产价值的需要，提供长园集团股份有限公司拥有的部分房地产市场价值的专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为评估对象为长园集团股份有限公司拥有的部分房地产（工业厂房）。

（二）评估范围为评估对象涉及的位于深圳市南山区深南路科技工业园厂房4栋一层部分房地产，建筑面积593平方米（整层建筑面积1334平方米）以及该栋三层（建筑面积1334平方米）。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （三）委估资产概况

#### （1）主要特点

①土地状况：位于深圳市南山区深南路科技工业园地理位置。东至科技园三十区，南至文峰鑫大厦，西至科技路，北至硅谷公寓。

②地面建筑物状况：已建成科技工业园厂房4栋，竣工日期为1992年11月15日。用途为工业厂房。主要建筑物结构为框架结构。设施设备：给水、排水、燃气、电气等设施设备齐全，酒店设客梯；现场查



勘之日设备设施使用情况正常。装饰装修：建筑物外墙面为涂料；估价对象内部区域：入户门为玻璃门，天花为整体吊顶，内墙为乳胶漆，抛光地砖、地毯地面，所用材料质量较好，装饰装修工程施工质量较好。使用维护情况良好。

## （2）权属状况

### ①产权证登记情况：

权利人为长园集团股份有限公司，土地用途为工业厂房，地号为T305-0025，使用期限自1994年4月18日至2024年4月17日止。

### ②是否设定抵押？

评估范围的房地产未设定抵押。

### ③是否存在租约限制？

评估范围的房地产已出租，承租人深圳市优游酒店管理有限公司，租赁期自2014年9月3日起至2024年4月17日止。

## 四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结果较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

委托人与资产评估机构共同签订的《资产评估委托合同》（资产评估行为依据）。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日全国人民代表大会第五次）；

4、《中华人民共和国房地产管理法》（2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）

5、十届全国人大常委会第 11 次会议通过的《中华人民共和国土地管理法》（2004 年）；

6、其他有关的法律、法规和规章制度。



### （三）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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38号）；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

### （四）权属依据

- 1、《房地产权证》；
- 2、其他权属证明资料。

### （五）取价依据

- 1、中国土地市场交易网查询资料；
- 2、评估人员实地查勘所得的资料和掌握的同类型物业的市场租金及市场交易价格；





- 3、评估师现场勘查和市场调查取得的与评估相关的资料；
- 4、评估师确认为必要的其他资料。

#### **（六）其他参考依据**

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB / T50899-2013）；
- 3、委托人提供的其他有关资料。

### **七、评估方法**

#### **（一）评估方法的选择**

根据《资产评估执业准则——不动产》的规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。评估人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合评估对象的特点及本身的实际情况，最终决定选取市场法进行测算，具体分析如下：

1、评估对象产权清晰、完整，其现状用途为商业，周边类似房地产市场交易较活跃，同一供需圈内有近期可比交易案例，适宜采用市场法评估。

2、评估对象土地将在5年后到期，到期后能否续期尚未确定，因此不适宜采用收益法评估。



3、由于近年来深圳市房地产市场的快速发展，房地产行业存在超额垄断利润，且市场投机活动活跃，使房地产价格已经远远偏离其建造成本，评估对象作为市场商品房性质的物业，已不宜采用成本法评估。

4、假设开发法评估适用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。评估对象不属于该类房地产，故不宜采用假设开发法评估。

综上所述，评估对象所在区域之市场条件具有应用市场法的基础条件，因此本次评估中选择市场法对评估对象进行评估。

## （二）评估方法及过程

市场法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

运用市场法评估一般应按下列步骤进行：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行区域因素修正；
- 7、进行个别因素修正；
- 8、求出比准价格。



市场法是指将评估对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等修正，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的评估方法。

市场法计算公式为： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

式中：PD——待估房地产比准价格

PB——可比案例成交价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{可比案例交易情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估房地产交易期日指数}}{\text{可比案例交易期日指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比案例区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{可比案例个别因素条件指数}}$$

## 八、评估程序实施过程 and 情况

### （一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需



要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

## （二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2019 年 3 月 11 日进驻现场，对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

### 1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位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“资产评估明细表”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地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### 2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”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，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规



定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。

#### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，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房地产的产权证明文件资料进行查验，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### （三）整理资料、评定估算

资产评估项目组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和基准地价系数修正法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

### （四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按

照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

#### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

4、评估范围仅以委托人、产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

5、本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素。

6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

7、假定产权持有单位对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

8、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(三)本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，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

经市场法评估，长园集团股份有限公司拥有的部分房地产于本次评估基准日的评估值为大写人民币伍仟伍佰肆拾贰万陆仟肆佰元整





(RMB55,426,400.00 元)。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

| 物 业 名 称            | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总值(元)       |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| 深南路科技工业园厂房 4 栋 1 层 | 593                   | 55,000.00                | 32,615,000.00 |
| 深南路科技工业园厂房 4 栋 3 层 | 1334                  | 17,100.00                | 22,811,400.00 |
| 合计：                |                       |                          | 55,426,400.00 |

## 十一、特别事项说明

(一) 资产评估师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。

(二) 本次对委估资产进行评估时，评估结果为不含税价。

(三) 委托人及产权持有人所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人及产权持有人应对所提供资料的真实性、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。

(四) 在评估基准日以后的有效期内，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，委托人在



资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（五）本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产未来可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑在交易过程中所产生的税费。

（六）评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有人未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

（七）没有考虑评估对象的流动性对评估结论的影响。

（八）对评估对象可能存在的影响评估结论的有关瑕疵事项，在委托人未做特殊说明，而评估工作人员根据执业经验已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

（九）委托人及相关当事方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，我们提请报告使用人关注。评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2019年12月30日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（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专业人员不承担责任。

（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。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2019年4月15日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63766556

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：



二〇一九年四月十五日



## 资产评估报告附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、 中国资产评估协会全国统一编码；
- 2、 委托人及产权持有人法人营业执照；
- 3、 产权证明资料复印件；
- 4、 委托人及产权持有人承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函（原件）；
- 6、 评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）；
- 7、 从事证券业务资产评估许可证；
- 8、 资产评估机构企业法人《营业执照》副本；
- 9、 签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 10、 资产评估汇总表及明细表。