

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5151020001201900044

资产评估报告名称： 四川路桥拟整合重组四川南江矿业集团有限公司涉及四川南江广域房地产开发有限公司向四川光雾山美兮酒店有限公司增资所涉及的不动产项目

资产评估报告文号： 川华衡评报〔2019〕36号

资产评估机构名称： 四川天健华衡资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 朱琳(资产评估师)、刘波(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川路桥拟整合重组四川南江矿业集团有限公司涉及
四川南江广域房地产开发有限公司向四川光雾山美兮
酒店有限公司增资所涉及的不动产项目

资产评估报告

川华衡评报〔2019〕36号

(共1册，第1册 声明、摘要、正文、附件)

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一九年三月十九日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	3
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	12
附件	14

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、行政法规规定和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，四川天健华衡资产评估有限公司及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告中的分析、判断和结论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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、四川天健华衡资产评估有限公司及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由产权持有人申报并经其盖章确认；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。

八、四川天健华衡资产评估有限公司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。

九、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2019〕36号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

评估目的：广域房地产拟以不动产对四川光雾山美兮酒店有限公司增资。

评估对象：广域房地产已开发完成的商业不动产和正在开发中的南江县红塔新区酒店不动产权益价值。

评估范围：广域房地产持有的 22,055.76 m² 商业不动产及 61,151.62 m² 酒店不动产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年9月30日。

评估方法：对商业不动产采用收益法，对酒店不动产采用成本法评估。

评估结论：在满足评估假设条件下，广域房地产拟对四川光雾山美兮酒店有限公司增资涉及的不动产权益在评估基准日的市场价值(含增值税销项税额)为人民币 22,180.74 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

产权持有者：四川南江广域房地产开发有限公司

人民币万元

序号	用途	数量(m ²)	账面值 A	评估值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1	商业	22,055.76	6,348.31	12,118.35	5,770.04	90.89
2	酒店	61,151.62	9,289.63	10,062.40	772.77	8.32
3	合计	83,207.38	15,637.94	22,180.74	6,542.80	41.84

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起，至 2019 年 9 月 29 日止。

特别事项说明：

1、本次评估的全部商业不动产共 22,055.76 m² 均已抵押给南江县农村信用合作联社。根据相关规定，已设定抵押权的资产不得用于作价出资，提请报告使用人注意。

2、本次评估结论未考虑项目可能存在的工程欠款、欠缴的土地增值税、可能发生的销售税费以及开发利润分配等事项对评估结论的影响。

四川路桥拟整合重组四川南江矿业集团有限公司涉及
四川南江广域房地产开发有限公司向四川光雾山美兮
酒店有限公司增资所涉及的不动产项目

资产评估报告

川华衡评报〔2019〕36号

四川路桥建设集团有限公司：

四川南江矿业集团有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受你们的共同委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对四川南江广域房地产开发有限公司拟对四川光雾山美兮酒店有限公司增资涉及的不动产权益在 2018 年 9 月 30 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人一

名称：四川路桥建设集团股份有限公司

(简称：四川路桥)

住所及经营场所：成都市高新区高朋大道 11 号科技工业园 F-59 号

法定代表人：孙云

公司类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：叁拾陆亿壹仟零伍拾贰万伍仟伍佰壹拾元整

成立日期：1999 年 12 月 28 日

营业期限：1999 年 12 月 28 日至长期

主要经营范围：项目投资与资产管理；高速公路管理；公路工程、桥梁工程、隧道工程、房屋建筑工程、市政公用工程、公路交通工程、土石方工程、电力工程、机电安装工程、地基与基础工程、预拌商品混凝土、混凝土预制构件、建筑装饰装修工程；工程勘察设计；测绘服务；规划管理；工程管理服务；工程机械租赁、维修；建筑材料生产；商品批发与零售；物业管理。

(二)委托人二

名称：四川南江矿业集团有限公司

(简称：南矿集团)

住所及经营场所：四川省巴中市南江县南江镇光雾山大道红星段 458 号

法定代表人：邓代兴

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本：壹亿肆仟零叁拾陆万肆仟陆佰壹拾陆元人民币

成立日期：1996 年 04 月 10 日

营业期限：1996 年 04 月 10 日至长期

主要经营范围：矿产品开采、销售；加油站经营及房地产开发。

(三)产权持有单位

名称：四川南江广域房地产开发有限公司

(简称：广域房地产)

住所及经营场所：四川省巴中市南江县南江镇光雾山大道红星段 458 号二楼

法定代表人：赵光明

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：叁仟壹佰万元整

成立日期：2010 年 8 月 18 日

营业期限：2010 年 8 月 18 日至长期

经营范围：房地产开发、商品房销售，房地产经营及策划，酒店经营、建筑装饰材料销售。

统一社会信用代码：9151192256071372X8

(四)其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据四川路桥 2018 年 2 月 28 日总经理办公会会议纪要和 2019 年 1 月 6 日四川路桥与四川南江矿业集团有限公司(以下称：南矿集团)签订的《合作所涉有关事项的会议纪要》，四川路桥拟对南矿集团进行整合重组；同时，根据 2018 年 9 月 25 日南矿集团、广域房地产、四川光雾山美兮酒店有限公司签订的《资产内部重组协议》，广域房地产拟以“香醍别苑”一期部分商铺和在建的南江县

红塔新区酒店对四川光雾山美兮酒店有限公司进行增资。为此，需确定广域房地产拟用于增资的不动产权益市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为广域房地产已开发完成的商业不动产和正在开发中的南江县红塔新区酒店不动产权益价值，涉及的评估范围如下：

人民币万元

序号	用途	数量(m ²)	账面值
1	商业	22,055.76	6,348.31
2	酒店	61,151.62	9,289.63
3	合计	83,207.38	15,637.94

(三)主要资产状况

1、已开发完成的商业不动产

广域房地产用于出资的商业不动产，系其自行开发的香醍别苑一期项目的商业用房，位于南江县红塔新区，总建筑面积 22,055.76 m²，位于第 1-4 层，于 2015 年 12 月竣工并投入使用，已办理不动产权证书。目前大部分已出租并签订租赁合同，少部分暂时闲置，租赁情况见下表。

楼层	面积	出租面积	未出租面积	承租人	租赁到期日
1	5,361.01	5,165.44	195.57	王斌、青建家园	2028 年 2 月、2020 年 6 月
2	5,740.47	5,740.47		吴永秀、蒋涛、南江县爱嘉时代商贸中心	2027 年 3 月、2020 年 5 月、2030 年 12 月
3	5,464.18	3,694.24	1,769.94	陈文明、廖晓海唐子忠	2025 年 8 月、2023 年 12 月、2027 年 8 月
4	5,490.10	1,677.41	3,812.69	魏江	2023 年 12 月
合计	22,055.76	16,277.56	5,778.20		

2、正在开发中的南江县红塔新区酒店不动产

广域房地产用于出资的红塔新区酒店不动产，位于南江县红塔新区，总建筑面积共 61,151.62 m²，地上 19 层，地下 2 层，钢混结构。该酒店按五星级酒店进行规划设计，于 2013 年开工，2014 年底主体工程完工后停工至今，安装工程及装修工程一直未进行。其地基与基础及主体工程已通过建设单位、监理单位、设计单位、地勘单位及施工单位共同验收合格，已办理房屋产权证和土地使用证。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 四川路桥 2018 年 2 月 28 日总经理办公会议纪要；
2. 四川路桥与南矿集团合作所涉有关事项的会议纪要(2019 年 1 月 6 日)；
3. 2018 年 9 月 25 日南矿集团、广域房地产、四川光雾山美兮酒店有限公司签订的《资产内部重组协议》；

(二)法律法规依据

4. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
5. 国务院令 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)及其施行细则；
6. 财政部令 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
7. 国务院令 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
8. 国资委令 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
9. 国资委产权(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》；
10. 主席令十三届第十五号《中华人民共和国公司法》(2018 修正)；
11. 主席令十届第二十八号《中华人民共和国土地管理法》(2004 修订)、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2012 修正)、国务院令(1990)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》；
12. 主席令十届第七十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修订)、主席令八届第五十号《中华人民共和国担保法》、主席令十届第六十二号《中华人民共和国物权法》；
13. 财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
14. 国务院令 691 号《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》；
15. 财政部《企业会计准则》；

(三)评估准则依据

- 16. 财政部发布的资产评估基本准则；
- 17. 中国资产评估协会发布的资产评估职业道德准则、资产评估执业准则；

(四)法律权属依据

- 18. 南国用(2015)第 2259 号等《国有土地使用证》和南房权证南江县字第 201502489 号等《房屋所有权证》或《不动产权证书》复印件；

(五)取价依据

- 19. 国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2015)、四川省住房和城乡建设厅《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》(川建造价发〔2016〕349 号)、四川省建设厅川建造价发〔2014〕439 号《关于颁发<四川省建设工程工程量清单计价定额>的通知》公布的 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》；工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班等价格信息等；
- 20. 酒店竣工结算审核报告；
- 21. 南江县城城区基准地价；
- 22. 企业所在地建设工程行政事业规费缴费文件
- 23. 企业所在地近期房地产租赁信息资料；
- 24. 产权持有单位提供的房地产租赁合同；
- 25. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料。

七、评估方法

(一)已开发完成的商业不动产

商业不动产采用收益法评估。

评估方法选择理由：由于本次评估的商业不动产建筑面积较大，区域内类似房地产的市场交易案例较少且无法获取，因此无法采用市场法评估；评估对象大部分已出租且租赁期较长，采用收益法评估更能体现其租约条款对市场价值的影响，故本次采用收益法评估。

收益法是指将被估不动产的未来预期净收益，选用适当的折现率率将其折现到评估基准日后累加，以此估算被估房地产价值的方法。基本公式：

$$P = \frac{A_i}{(r - g)} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right] \times (1 + r)^{0.5} + \frac{V_n}{(1 + r)^n}$$

P：房地产收益价值	A _i ：收益期i的预期净收益，并假定预期净收益在年中实现。
-----------	---

r: 折现率	g: 净收益增长率
n: 收益期	V_n : 建筑物剩余经济寿命超过土地剩余期限时, 建筑物在收益期结束时的价值

1、预期净收益:

根据租赁资料计算净收益, 净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金。租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金的利息收入。

计算租赁收入时, 有租约限制的, 租约期内的租金采用租约所确定的租金, 租约期外的租金应采用正常客观的租金。

2、收益期限:

在建筑物剩余经济寿命晚于土地使用权剩余期限结束的情况下, 不动产的价值等于以土地使用权剩余期限为收益期限计算的不动产价值, 加上建筑物在收益期结束时的价值。

3、折现率:

以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用与不动产评估对象收益期限相匹配的国债到期收益率; 风险调整值根据不动产评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

(二)正在开发中的酒店不动产

酒店不动产采用成本法评估, 其中房屋建筑物采用成本法, 房屋占用的土地使用权采用基准地价修正法。

评估方法选择理由: 由于本次评估的酒店不动产仅主体工程完工, 装修和安装工程尚未进行, 后续装修利用方案及后续投资等无法确定, 故无法采用假设开发法评估; 由于无类似房屋交易或出租案例, 也无法采用市场法和收益法评估。故本次只能采用成本法进行评估, 其中房屋建筑物采用成本法, 房屋占用的土地使用权采用基准地价修正法(由于评估对象所在区域近期类似土地交易案例较少, 无法采用市场法; 如前所述, 也无法采用收益法和假设开发法等, 因此只能采用基准地价修正法进行评估)。

1、房屋建筑物采用成本法评估

成本法是指在资产继续使用前提下, 从再取得资产的角度反映资产价值, 即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式:

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算, 本次评估将土地红线外开发费用和土地红线内“场平”开发费用计入土地价值中, 土地红线内“五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路)”开发费用计入房屋建筑物价值中。

(1)重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分之和构成。

工程造价：

包括建筑工程、装饰工程、安装工程三部分，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。税前工程造价系根据收集的房屋建筑物工程竣工造价结算书，按四川省现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，采用调整法测算其建安工程造价；增值税销项税额系按税前工程造价的10%计算。

前期及其他费用：

包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。

资金成本：

即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

(2)成新率的确定：

对价值量大的房屋，采用年限法和勘察法综合确定成新率；对价值量小的房屋以及构筑物，直接以年限法确定成新率。

2、房屋建筑物占用土地使用权采用基准地价修正法评估

基准地价系数修正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，就影响待估宗地因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，并对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价估价基准日、容积率、使用年期、土地开发程度分别对待估宗地的估价基准日、容积率、使用年期、土地开发程度进行修正，进而求得待估宗地在估价基准日的使用权价格，基准地价计算宗地价格公式：

$$\text{地价} = \text{基准地价} \times (1 \pm \text{区域及个别因素修正系数}) \times \text{日期修正系数} \\ \times \text{年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} \pm \text{开发程度修正值}$$

该宗地地价定义为：

使用权类型		用途		开发程度		容积率		剩余年限(年)
登记	设定	登记	设定	实际	设定	实际	设定	
出让	出让	商业	商业	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平	4.93	4.93	34.58

备注：“六通”指“通上水、通排水、通路、通电、通气、通讯”；“场平”指“场地平整”。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行现场指导，对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产等进行现场调查，获取评估所需的基础资料，并与注册会计师等专业人士沟通。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算依据。分析各种评估方法的适用性，选择收益法、成本法评估资产权益价值，形成测算结果并对其进行综合分析。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解和使用评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)继续使用或开发假设

假设已完工的商业不动产按目前的用途和使用的方式继续使用；假定未完工的酒店项目按设计用途建成后能发挥其预定功效。

(二)交易假设

假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(三)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，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做出理智的判断。

(四)外部环境假设

国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(五)资料真实性假设

对于评估结论所依据而由委托人及相关当事人提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

十、评估结论

在满足评估假设条件下，广域房地产拟对外增资涉及的部分不动产权益在评估基准日的市场价值(含增值税销项税额)为人民币 **22,180.74** 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

产权持有者：四川南江广域房地产开发有限公司

人民币万元

序号	用途	数量(m ²)	账面值 A	评估值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1	商业	22,055.76	6,348.31	12,118.35	5,770.04	90.89
2	酒店	61,151.62	9,289.63	10,062.40	772.77	8.32
3	合计	83,207.38	15,637.94	22,180.74	6,542.80	41.84

本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 **2018 年 9 月 30** 日起，至 **2019 年 9 月 29** 日止。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)抵(质)押担保事项

本次评估的全部商业不动产共 **22,055.76** m² 均已抵押给南江县农村信用合作联社。根据相关规定，已设定抵押权的资产不得用于作价出资，提请报告使用人注意。

(二)重大期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（三）评估程序受限及采取的弥补措施情形

本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

（四）其他需要特别说明的事项

本次评估结论未考虑项目可能存在的工程欠款、欠缴的土地增值税、可能发生的销售税费以及开发利润分配等对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围。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；资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外，未征得四川华衡同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；资产评估报告在有效使用期内有效。

（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，四川华衡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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一九年三月十九日。

(此页无正文)

资产评估机构：：四川天健华衡资产评估有限公司

资产评估师：朱琳


51000049

资产评估师：刘波


51130038