

本报告依据中国资产评估准则编制

瓦房店轴承精密锻压有限责任公司拟转让资产
涉及的锻压 6.3 米厂房市场价值
资产评估报告

众华评报字[2021]第 29 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇二一年四月十二日

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： 2424020043202100026

资产评估报告名称： 瓦房店轴承精密锻压有限责任公司拟转让资产涉及的锻压6.3米厂房市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 众华评报字[2021]第29号

资产评估机构名称： 辽宁众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 宁艳杰(资产评估师)、华天舒(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。

资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、绪言	4
二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	4
三、评估目的	5
四、评估对象和评估范围	5
五、价值类型	6
六、评估基准日	6
七、评估依据	6
八、评估方法	8
九、评估程序实施过程 and 情况	8
十、评估假设	13
十一、评估结论	14
十二、特别事项说明	14
十三、评估报告使用限制	15
十四、资产评估报告日	16
资产评估报告附件	18
资产评估明细表	19

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，资产评估机构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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构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。

六、资产评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

七、执业过程中，资产评估专业人员通过核查财务记录、权属证明文件及资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产清单等申报资料由委托人及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；委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

资产评估报告摘要

辽宁众华资产评估有限公司接受瓦房店轴承精密锻压有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对瓦房店轴承精密锻压有限责任公司拟转让资产行为涉及的相关资产的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

根据瓦房店轴承集团有限责任公司于 2020 年 11 月 2 日出具的《瓦轴集团公司总经理办公会会议纪要》（瓦轴集会（2020）40 号），瓦房店轴承精密锻压有限责任公司拟转让 1 处房产，需了解其市场价值。

本次评估目的是对上述经济行为涉及的 1 处房产在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人实施上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为瓦房店轴承精密锻压有限责任公司位于瓦房店市北共济街一段 1 号的 1 处房产（不包含相应土地使用权）的市场价值。

评估范围为瓦房店轴承精密锻压有限责任公司位于瓦房店市北共济街一段 1 号的 1 处房产（不包含相应土地使用权），建筑面积 6063.58 平方米，未办理房屋所有权证，基准日账面原值为 10,169,551.77 元，账面净值为 7,996,272.36 元。详细情况见评估申报明细表。

三、评估基准日

2021 年 3 月 31 日。

四、价值类型

市场价值。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

在评估假设条件成立前提下，评估对象在评估基准日 2021 年 3 月 31 日市场价值为人民币（大写）壹仟贰佰贰拾叁万贰仟贰佰元整（RMB1,223.22 万元）。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

七、可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

评估报告使用人应当关注评估报告中载明的评估假设条件、特别事项说明、使用限制说明内容及其对评估结论的影响。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

瓦房店轴承精密锻压有限责任公司拟转让资产 涉及的锻压 6.3 米厂房市场价值 资产评估报告正文

众华评报字[2021]第 29 号

一、绪言

瓦房店轴承精密锻压有限责任公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受瓦房店轴承精密锻压有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对瓦房店轴承精密锻压有限责任公司拟转让资产行为涉及的位于瓦房店市北共济街一段 1 号的锻压 6.3 米厂房市场价值在 2021 年 3 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：

二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人及产权持有人均为瓦房店轴承精密锻压有限责任公司。

(一) 委托人及产权持有人概况

1. 名称：瓦房店轴承精密锻压有限责任公司
2. 类型：有限责任公司（法人独资）
3. 住所：辽宁省大连市瓦房店市北共济街一段 1 号
4. 法定代表人：隋玉田
5. 注册资本：人民币贰仟肆佰肆拾伍万元整
6. 成立日期：2004 年 06 月 16 日
7. 营业期限：自 2004 年 06 月 16 日至 2024 年 06 月 15 日
8. 经营范围：锻件产品加工；机器零部件加工；锻造设备维修；锻件退火；锻造工艺设计；销售金属材料；货物及技术进出口；普通货物仓储、吊装（以上均不含危险化学品及专项审批，不含法律、法规禁止事项，涉及许可审批事项未取得许可审批前不得开展经营活动）

(依法须经批准的项目外,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

9. 统一社会信用代码: 912102817607940777

10. 登记机关: 瓦房店市市场监督管理局

(二)委托人和产权持有人关系

同一公司。

(三)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估报告使用人为委托人。本合同约定的委托人以外的具体的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

三、评估目的

根据瓦房店轴承集团有限责任公司于 2020 年 11 月 2 日出具的《瓦轴集团公司总经理办公会会议纪要》(瓦轴集会(2020)40 号),瓦房店轴承精密锻压有限责任公司拟转让 1 处房产,需了解其市场价值。

本次评估目的是对上述经济行为涉及的 1 处房产在评估基准日的市场价值进行评估,为委托人实施上述经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为瓦房店轴承精密锻压有限责任公司位于瓦房店市北共济街一段 1 号的 1 处房产(不包含相应土地使用权)的市场价值。

(二)评估范围

评估范围为瓦房店轴承精密锻压有限责任公司位于瓦房店市北共济街一段 1 号的 1 处房产(不包含相应土地使用权),建筑面积 6063.58 平方米,未办理房屋所有权证,根据委托人和产权持有人提供的说明,房屋所有权人为瓦房店轴承精密锻压有限责任公司。基准日账面原值为 10,169,551.77 元,账面净值为 7,996,272.36 元。

据评估人员现场勘查,该房屋的现状为:钢结构,于 2013 年 12 月 31 日竣工投入使用。总层数为 1 层,总高度 18 米,跨度 24 米,共两跨,H 型钢柱,柱距 7.5 米,H 型钢 20 吨吊车梁,外墙和屋面均为双层压型保温钢板,水磨石地面,塑钢窗,大门为平开门,门体为双

层保温钢板。内部上下水、动力电、照明电齐全，约八成新。目前房屋处于使用状态。

截止评估基准日未发现评估对象设定抵押、担保等他项权利。

委估资产所占用的土地使用权产权证号为瓦国用（2007）第 253 号，面积为 186133.40 平方米，位于瓦房店市共济街一段 1 号，用途为工业，使用权类型为出让，土地使用者为瓦房店轴承股份有限公司。使用权终止日期为 2047 年 7 月 14 日。该土地使用权未纳入本次评估范围。

评估对象及评估范围已由委托人及产权持有人确认。详见资产评估申报表。

委托的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。

五、价值类型

根据评估目的，本次评估选择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。

六、评估基准日

（一）本项目的评估基准日确定为 2021 年 3 月 31 日。

（二）计价标准为基准日有效的价格标准。

（三）此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人确定。

七、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规及规章依据、准则依据、权属依据和取价依据如下：

（一）经济行为依据

瓦房店轴承集团有限责任公司于 2020 年 11 月 2 日出具的《瓦轴集团公司总经理办公会会议纪要》（瓦轴集会（2020）40 号）。

（二）法律、法规及规章依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020 年 1 月 1 日起实施）
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
7. 《国务院办公厅转发财政部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》（国务院办公厅文件国办发[2001]102 号）；
8. 《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）；
9. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，财政部令第 97 号修改）；
10. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令，1991 年 11 月 16 日起实施）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
12. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 5 月 1 日起执行）；
13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）。
14. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
12. 《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

无

（五）取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定的通知》（财建[2016]504 号）；
2. 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
3. 评估人员进行现场勘察、市场调查搜集的各种数据和资料；
4. 其它与评估有关的资料。

八、评估方法

（一）评估方法适用性分析

资产评估的基本方法有成本法、市场法、收益法。进行资产评估

时，资产评估师应当结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的应用前提条件及可行的评估方法的优劣势、不同评估方法使用数据的质量和数量等因素依法选择评估方法进行评估，并经采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

成本法是指按照重建或者重置资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。选择和使用成本法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确认评估对象具有预期获利能力；具有可利用的财务、资产管理及市场价格数据；能够合理量化相关资产重置成本以及需要考虑的相关贬值。

市场法是指依据替代原理，将评估对象与相同或类似资产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、资产状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的价值的一种估价方法。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

收益法是指通过估算评估对象预期收益，采用适当的折现率折算成现值，得出评估对象价值的一种估价方法。选择和使用收益法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象的未来收益可以单独预计并用货币计量；收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

针对本项目的调查情况表明，纳入评估范围内的房屋建筑物为锻压厂房，在区域房地产市场上无相同或类似用途房产的交易案例，且较少发生出租经营，难以调查其客观租金水平，从而现状条件下的收益水平无法预期并用货币计量，不具备采用市场法和收益法评估的条件；纳入评估范围内的房屋建筑物的重置成本以及需要考虑的相关贬值能够合理量化，具备采用成本法评估的条件。

综上，在相关信息支持下，根据评估目的、评估对象的特点及评估机构所掌握的资料，采用成本法进行评估。

（二）评估方法介绍

根据评估目的，本次评估按照房屋建筑物的特点，采用成本法确定评估价值。

成本法计算公式为：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

1、重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

（1）建筑安装综合造价

根据企业提供的相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似建(构)筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出建(构)筑物的建筑安装综合造价。

评估人员套用 2017 年辽宁省《房屋建筑与装饰工程定额》、《通用安装工程定额》、《建设工程费用标准》、《施工机械台班费用标准》、《混凝土砂浆配合比标准》，并依据《辽宁省工程造价信息》，计算工程建安造价。

（2）前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、可行性研究报告费、建筑施工图审查费及城市基础设施配套费等。基于产权持有人的工程建设投资额，参考行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。

（3）资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的 LPR，以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析，该项目合理建设工期在 1 年以内，LPR 取中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的评估基准日一年期人民币贷款市场报价利率。

2、综合成新率的确定

本次评估采用年限法成新率和打分法成新率，根据各自权重比例确定综合成新率。

计算公式:

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

(1) 年限法成新率

年限法成新率按建筑物的尚可使用年限、已使用年限计算确定。

计算公式:

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限
×100%

(2) 打分法成新率

打分法成新率按照现场查看建筑物的结构部分、装饰部分、设备部分的实际状况,确定各部分的综合评分,并根据各部分的权重系数计算确定。

计算公式:

打分法成新率=(结构部分综合评分×结构部分权重系数+装饰部分综合评分×装饰部分权重系数+设备部分综合评分×设备部分权重系数)÷100×100%

3、评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

九、评估程序实施过程 and 情况

主要评估程序实施过程 and 情况如下:

(一) 接受委托

与委托人进行洽谈,明确资产评估目的、评估基准日和评估对象及范围,签署资产评估委托合同。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案,编制资产评估计划。
2. 组建评估团队,组织内部培训。
3. 实施前期指导。

为使产权持有人的资产管理人员理解并做好资产评估信息的填报工作,保证申报材料的质量,我公司指派专人对产权持有人的填报和申报工作中碰到的问题进行解答和指导。

（三）现场调查

评估人员于 2021 年 4 月 9 日，对评估对象进行了必要的勘察和核查，对资产利用及权益状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核查

（1）初步审查完善评估申报表和其他申报材料

评估人员通过现场掌握的信息和了解的情况初步审查委托人填报的评估申报表内容和查阅其他申报资料，对于发现存在不完整、遗漏及错误的情形的，要求并指导企业进行完善。

（2）现场实地勘查

依据委托人提供的评估申报表及其他申报材料，按照资产评估准则的相关规定，对资产实施勘察和核查。根据勘察和核查结果与委托人沟通，要求并指导企业进一步完善评估申报表及其他申报材料。

（3）查验产权证明文件资料

评估人员对评估对象涉及的产权证明文件资料进行查验，对发现权属不明晰、权属资料不完善情况的，提请企业核实并明确意见。

2. 尽职调查

评估人员所进行的尽职调查工作内容主要如下：

- （1）调查了解资产取得情况
- （2）调查了解资产利用状况。
- （3）调查了解资产发挥效用状况。
- （4）调查了解资产是否存在抵押、质押、诉讼的情况。
- （5）调查了解资产是否存在他项权利情况。
- （6）调查了解经济行为及其与资产关系。
- （7）调查了解其他相关信息。

（四）收集整理评估资料

评估人员根据工作计划及资产评估业务具体情况收集评估业务所需资料。资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及相关当事方获取的资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门等渠道获取的其他资料。在此基础上，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（五）评定估算

在收集整理的评估资料支持下，评估人员根据所确定采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算、汇总和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论，进而编制初步资产评估报告。

（六）内部审核

评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和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，形成正式资产评估报告。

（七）出具评估报告

完成内部审核工作后，由资产评估机构出具资产评估报告并提交委托人。

十、评估假设

本次资产评估工作涉及采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 交易假设，即假设纳入评估对象已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据资产的交易条件等模拟市场进行估值。

2. 公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产继续使用假设，即假设评估对象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，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存在限制。

4. 假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响。

（二）特殊假设

1. 委托人及产权持有人提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效，不存在欺骗、误导等现象。

2. 在评估师所能调查了解并披露情况之外, 纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项。

3. 产权持有人已及时披露和告之评估基准日至评估报告完成日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

4. 纳入评估范围的资产能够按照其规定用途和合理使用的的方式合法、有效地持续使用下去, 并在可预见的使用期内, 不发生重大变化。

资产评估报告披露的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 评估机构及签字资产评估师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。

十一、评估结论

在评估假设条件成立前提下, 评估对象在评估基准日 2021 年 3 月 31 日市场价值为人民币 (大写) 壹仟贰佰贰拾叁万贰仟贰佰元整 (RMB1, 223. 22 万元)。

评估结论使用有效期: 自评估基准日起一年。

十二、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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一) 由委托人和产权持有人提供的与评估相关的所有资料, 是编制本报告的基础。委托人和产权持有人应对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(二) 本公司资产评估师在评估过程中依据相关法律、法规, 仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象的法律权属状况给与必要的关注, 但不构成对评估对象的法律权属做出任何形式的保证。

(三) 本次评估未考虑资产可能存在的抵押、担保等他项权利或可能存在的其他优先受偿权对资产价值的影响。

(四) 其他需要说明的事项

1. 本次评估的资产以产权持有人提供并确认的申报明细表和委托人提供的与评估相关资料, 作为产权依据及编制报告的基础。本评估

报告仅对评估对象价值发表意见，不对权属进行确认。

2. 本次评估范围不包含房产对应的土地使用权，也未考虑土地使用权年限对评估结论的影响。

3. 对委托人及产权持有人存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在进行业务委托时未作特殊说明而评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估师不承担相关责任。

4. 纳入本次评估范围的资产已由委托人予以确认，若将来出现与评估范围不一致的争议事项，则与本次评估的评估机构和评估人员无关。

5. 本报告所披露的评估结论为含增值税价格。

提请评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论可能带来的影响。

十三、评估报告使用限制

（一）使用范围

1. 本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

2. 本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。

3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起壹年。在评估报告有效期内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

4. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外，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。

（五）本评估报告如需提交国有资产监督管理部门核准或备案，在取得核准或备案文件后方可正式使用。

（六）本评估报告经评估机构盖章、资产评估师签名后方可使用。

十四、资产评估报告日

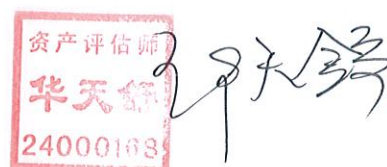
本评估报告日为 2021 年 4 月 12 日。

(此页为签署页, 无正文)

资产评估师:



资产评估师:



辽宁众华资产评估有限公司

二〇二一年四月十二日



公司地址: 大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 楼

传真: 0411-82739001

电话: 0411-82739271