

温州市东日水产批发市场管理有限公司拟实施房地产租赁
事宜所涉及的温州市现代冷链物流有限公司所拥有的
房地产年租金

资产评估说明

中铭评报字[2021]第 3263 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd



二〇二一年十月十日

本册目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....1

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明2

第三部分：资产清查核实情况说明.....3

第四部分：评估依据的说明.....4

第五部分：价值类型的说明.....6

第六部分：评估技术说明6

第七部分：评估结论及分析..... 11

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估说明的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和产权持有人造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估说明含有产权持有人的商业秘密，请阅览者慎重使用。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和产权持有人共同撰写。具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）



第二部分：关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况：

本次资产评估项目的委托人为温州市东日水产批发市场管理有限公司，产权持有人为温州市现代冷链物流有限公司，委托人及产权持有人以外的其他评估报告使用人为本报告经济行为的相关方。

(一) 委托人概况：

名称：温州市东日水产批发市场管理有限公司（以下简称“水产公司”）

统一社会信用代码：91330301MA2CNAMEH35

法定代表人：杨天策

住所：浙江省滨海五道 227 号（温州市现代冷链物流有限公司）3 号楼 2 楼

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018 年 03 月 19 日

营业期限：2018 年 03 月 19 日至长期

经营范围：市场管理服务、市场租赁服务（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）

(二) 产权持有人概况

名称：温州市现代冷链物流有限公司（以下简称“冷链公司”）

统一社会信用代码：91330301062025545E

法定代表人：吴建淡

住所：浙江省温州经济技术开发区滨海五道 227 号

注册资本：叁亿元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2013 年 01 月 30 日

营业期限：2013 年 01 月 30 日至长期



扫描全能王 创建

经营范围：农副产品、水产品、肉类、蔬菜、水果的销售（含网上销售）、加工、冷冻、冷藏服务；市场管理服务；自有房产租赁服务；非食用冰制造销售；物业管理服务；货物进出口（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）

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为本报告经济行为的相关方。

二、关于评估目的说明

确定委评资产于评估基准日的年租金，为水产公司拟实施房地产租赁提供价值参考意见。

三、关于评估范围的说明

评估对象为水产公司你实施房地产租赁事宜涉及的冷链公司所拥有的房地产。

评估范围为冷链公司所拥有的位于温州经济技术开发区滨海园区 C608 地块（南区地块）的房地产，房屋建筑面积共计 12,796.97 平方米。

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为：2021 年 9 月 23 日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产，本报告中的账面价值为企业提供的未审账面价值。该基准日是根据委托人要求确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产清查情况的说明：

（一）、清查的范围和内容

资产清查范围包括冷链公司所拥有的位于温州经济技术开发区滨海园区 C608 地块（南区地块）的房地产，房屋建筑面积共计 12,796.97 平方米。

（二）、资产清查工作的组织安排

为保证资产清查工作的顺利进行，由企业行政及工程部的相关人员具体负责资产清查工作。



(三)、资产清查工作的时间安排

2021年9月23日进行实物盘点；

2021年9月23日将资产清查明细表上交审查；

2021年9月24日将清查核实材料交评估机构。

(四)、资料清单：

- 1、资产清查申报明细表（由评估机构出具样式）；
- 2、委托人承诺函、产权持有人承诺函；
- 3、工程审价报告、设备购置发票、合同复印件；
- 4、其他与评估资产相关的资料。



委托人：温州市东日水产批发市场管理有限公司

法定代表人签章

2021年 月 日



产权持有人：温州市现代冷链物流有限公司

法定代表人签章

2021年 月 日



扫描全能王 创建

第二部分：关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况：

本次资产评估项目的委托人为温州市东日水产批发市场管理有限公司，产权持有人为温州市现代冷链物流有限公司，委托人及产权持有人以外的其他评估报告使用人为本报告经济行为的相关方。

（一）委托人概况：

名称：温州市东日水产批发市场管理有限公司（以下简称“水产公司”）

统一社会信用代码：91330301MA2CNAMH35

法定代表人：杨天策

住所：浙江省滨海五道 227 号（温州市现代冷链物流有限公司）3 号楼
2 楼

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018 年 03 月 19 日

营业期限：2018 年 03 月 19 日至长期

经营范围：市场管理服务、市场租赁服务（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）

（二）产权持有人概况

名称：温州市现代冷链物流有限公司（以下简称“冷链公司”）

统一社会信用代码：91330301062025545E

法定代表人：吴建淡

住所：浙江省温州经济技术开发区滨海五道 227 号

注册资本：叁亿元整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2013 年 01 月 30 日

营业期限：2013 年 01 月 30 日至长期



(三)、资产清查工作的时间安排

2021 年 9 月 23 日进行实物盘点；

2021 年 9 月 23 日将资产清查明细表上交审查；

2021 年 9 月 24 日将清查核实材料交评估机构。

(四)、资料清单：

- 1、 资产清查申报明细表（由评估机构出具样式）；
- 2、 委托人承诺函、产权持有人承诺函；
- 3、 工程审价报告、设备购置发票、合同复印件；
- 4、 其他与评估资产相关的资料。

委托人：温州市东日水产批发市场管理有限公司

法定代表人签章

2021 年 9 月 13 日

产权持有人：温州市现代冷链物流有限公司

法定代表人签章

2021 年 9 月 13 日



第三部分：资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象和评估范围

评估对象为水产公司拟实施房地产租赁事宜涉及的冷链公司所拥有的房地产年租金。

评估范围为冷链公司所拥有的位于温州经济技术开发区滨海园区 C608 地块（南区地块）的房地产，房屋建筑面积共计 12,796.97 平方米。

（二）委评资产的分布情况及特点

委评房地产位于温州经济技术开发区滨海园区 C608 地块（南区地块），房屋建筑面积共计 12,796.97 平方米，其中 3#、4#物流车间为钢结构（顶棚为钢结构，房屋维护部分为钢混结构），其余为钢混结构。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的过程及方法

1. 资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向产权持有人提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求其进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划进行核查。评估组清查核实工作期间为 2021 年 9 月 23 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估企业确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

2. 资产核实的方法

针对本次评估资产的具体情况，结合所采用的评估方法，采用相应的方法对委评资产进行核实。本次评估我们选择普查法：对委评资产进行全面清查盘点，逐一清点。现将清查方法说明如下：

（1）房屋建筑物清查情况

根据产权持有人提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结



构类型、装饰及排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐项进行核实，除核实建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修装饰、配套使用状况。在清查过程中对建筑物面积进行了核对。

(2) 影响资产核实的事项及处理方法

无。

3. 资产核实结论

评估人员对评估范围内的资产实际状况进行了认真、详细的清查。在资产清查过程中，未发现对资产清查有一定影响的事项。

第四部分：评估依据的说明

(一) 行为依据

1. 水产公司和本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，[1991]）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，[2003]）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；
10. 《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）；
11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64号）；



12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
13. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证。

(五) 取价依据

1. 当地类似房地产租金资料和实地调查取得的有关资料;
2. 评估人员现场勘察所收集到的资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料;

3. 网上及当地报纸查阅资料;
4. 有关询价资料和参数资料。

(六) 其他参考依据

1. 委托人、产权持有人提供的《资产评估申报明细表》;
2. 委托人、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
3. 委托人、产权持有人承诺函;
4. 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司关于《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》;
5. 访谈记录;



6. 委托人提供的其他有关资料。

第五部分：价值类型的说明

（一）价值类型

本次评估采用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）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

第六部分：评估技术说明

一、房地产基本概况

（一）评估范围

评估范围为冷链公司所拥有的位于温州经济技术开发区滨海园区 C608 地块（南区地块）的房地产，房屋建筑面积共计 12,796.97 平方米。

1. 房地产概况

委评房地产位于温州经济技术开发区滨海园区 C608 地块（南区地块），房屋建筑面积共计 12,796.97 平方米，其中 3#、4#物流车间为钢结构，其余为钢混结构。

（二）权属情况

截止评估基准日，委评房地产仅取得国有土地使用证，尚未办理房屋所有权证。

（三）保养情况

委评房屋建筑物维护正常。

二、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，资产评估的基本方法包括收益法、成本法和市场法三种基本方法及其衍生方法。



资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：市场法。评估方法选择理由如下：

1. 收益法是预计评估对象的未来正常收益采用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加得到评估价值的一种评估方法，本次委评的是房地产年租金市场价值，而收益法的评估结果为房地产内涵的市场价值，显然，收益法不适合本次评估。

2. 成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。本次委评的是房地产年租金市场价值，成本法评估结果无法反映租金市场价值，故不宜采用成本法评估。

3. 市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。委评对象所在区域的租赁市场较活跃，可比参照案例较多，满足市场法评估条件。

综上，本次评估采用市场法评估。

（二）评估方法的介绍

市场法是根据替代原理，搜集类似房地产近期挂牌出租案例作为参照物，比较参照物和委评标的物的差异，从交易情况、交易时间、区域因素、个别因素、权益状况等方面对参照物进行修正，从而得出委评房地产年租金的评估价值。

基本公式如下：

$$P=p' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P——被估房地产年租金评估价值

p' ——可比交易实例年租金

A——交易情况修正系数

B——交易时间修正系数

C——房地产区域因素修正系数

D——房地产个别因素修正系数

E——房地产权益状况因素修正系数



交易情况修正是指可比实例的成交价格是实际发生的，它可能是正常的，也可能是不正常的。由于要求评估的估计对象的价值是客观合理的，所以，如果可比实例的成交价格是不正常的，则应将它修正为正常的。

交易时间修正是指可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在成交日期时的房地产市场状况下形成的。由于可比实例的成交日期通常是过去的，所以可比实例的成交价格通常是在过去的房地产市场状况下形成的。需要评估的估价对象的价值应当是估价时点时的价值，应是在估价时点时的房地产市场状况下形成的。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整到在估价时点时的价格。

房地产区域因素的调整主要包括地段位置、交通通达程度、周围繁华程度、生活福利设施、公用设施和景观等影响房地产价格的因素。

房地产个别因素的调整主要包括楼层、临界状态、建筑物具体位置、朝向、停车便利程度、建筑外观、结构、设施设备、装饰装修、新旧程度、接近商业娱乐设施程度等影响房地产价格的因素。

房地产权益状况因素的调整主要包括城市规划限制条件、土地使用权性质、尚余土地使用权年限、土地用途等影响房地产价格的因素。

二、 计算过程

以《房地产年租金评估明细表》序号 15，3#物流车间为例，该建筑为钢结构，建筑面积为 5,917.92 平方米，市场法修正如下：

	比较因素修正	委评对象	参照物 A		参照物 B		参照物 C	
	物业名称	3#物流车间	温州美莱信息技术有限公司二仓		滨海十二路某仓库		滨海二十路某仓库	
		状况	状况	定性比较	状况	定性比较	状况	定性比较
P'	单价		1.30		1.25		1.20	
A	交易情况							
1	付款方式	押一付十二	押二付十二	相近	押二付十二	相近	押一付十二	相近
2	交易情况		挂牌出租	报价折扣	挂牌出租	报价折扣	挂牌出租	报价折扣
B	交易日期	评估基准日	基准日在要约当中	相近	基准日在要约当中	相近	基准日在要约当中	相近
C	区域因素							
1	所在地段、位置	滨海五道	金海大道与滨	相近	滨海十二	稍差	滨海二十	相近



温州市东日水产批发市场管理有限公司拟实施房地产租赁事宜所涉及的温州市现代冷链物流有限公司所拥有的房地产年租金-资产评估说明

			海二十四路交汇处		路			
2	交通通达程度	周边道路通畅, 交通便利	周边道路通畅, 交通便利	相近	周边道路通畅, 交通便利	相近	周边道路通畅, 交通便利	相近
3	繁华程度	商业繁华度较好	商业繁华度较好	相近	商业繁华度较好	相近	商业繁华度较好	相近
4	生活福利设施*	生活福利设施较好	生活福利设施较好	相近	生活福利设施较好	相近	生活福利设施较好	相近
5	公用设施*	公用设施良好	公用设施良好	相近	公用设施良好	相近	公用设施良好	相近
6	景观	景观视野一般	景观视野一般	相近	景观视野一般	相近	景观视野一般	相近
D	个别因素							
1	楼层	单层	单层	相近	单层	相近	单层	相近
2	设施	基本设施齐全	基本设施齐全	相近	基本设施齐全	相近	基本设施齐全	相近
3	临街状态	临街状态一般	临街状态一般	相近	临街状态稍好	稍好	临街状态一般	相近
4	位置	位置较好	位置较好	相近	位置较好	相近	位置较好	相近
5	朝向, 日照*	南	南	相近	南	相近	南	相近
6	停车便利程度	停车便利	停车便利	相近	停车便利	相近	停车便利	相近
7	接近商业娱乐设施程度	周围商业娱乐发达	周围商业娱乐发达	相近	周围商业娱乐发达	相近	周围商业娱乐发达	相近
8	建筑结构、面积	钢, 5917.92 平方米	钢混, 11670 平方米	稍差	钢混, 4000 平方米	相近	钢, 2300 平方米	稍好
9	施工质量	施工质量较好	施工质量较好	相近	施工质量较好	相近	施工质量较好	相近
10	装修标准	毛坯	毛坯	相近	毛坯	相近	毛坯	相近
11	新旧程度	较新	较新	相近	较新	相近	较新	相近
E	权益状况							
1	城市规划限制条件	无限制	无限制	相近	无限制	相近	无限制	相近
2	土地使用权性质	出租, 可不考虑	出租, 可不考虑	相近	出租, 可不考虑	相近	出租, 可不考虑	相近
3	尚余土地使用权年限	出租, 可不考虑	出租, 可不考虑	相近	出租, 可不考虑	相近	出租, 可不考虑	相近
4	土地用途	仓储	仓储	相近	仓储	相近	仓储	相近
5	其他特殊情况	无	无	相近	无	相近	无	相近



房屋建筑物市场法评估表（二）——修正系数表

	比较因素修正系数	系数修正	参照物 A	修正系数	参照物 B	修正系数	参照物 C	修正系数
	物业名称	3#物流车间	温州美菜信息技术有限公司二仓		滨海十二路某仓库		滨海二十路某仓库	
P'	单价			1.30		1.25		1.20
A	交易情况			0.95		0.95		0.95
1	付款方式	100	相近	100	相近	100	相近	100
2	交易情况	100	报价折扣	105	报价折扣	105	报价折扣	105
B	交易日期			1.00		1.00		1.00
		100	相近	100	相近	100	相近	100
C	区域因素			1.00		1.02		1.00
1	所在地段、位置	100	相近	100	稍差	98	相近	100
2	交通通达程度	100	相近	100	相近	100	相近	100
3	繁华程度	100	相近	100	相近	100	相近	100
4	生活福利设施*	100	相近	100	相近	100	相近	100
5	公用设施*	100	相近	100	相近	100	相近	100
6	景观	100	相近	100	相近	100	相近	100
D	个别因素			1.02		0.98		0.98
1	楼层	100	相近	100	相近	100	相近	100
2	设施	100	相近	100	相近	100	相近	100
3	临街状态	100	相近	100	稍好	102	相近	100
4	位置	100	相近	100	相近	100	相近	100
5	朝向，日照*	100	相近	100	相近	100	相近	100
6	停车便利程度	100	相近	100	相近	100	相近	100
7	接近商业娱乐设施程度	100	相近	100	相近	100	相近	100
8	建筑结构、面积	100	稍差	98	相近	100	稍好	102
9	施工质量	100	相近	100	相近	100	相近	100
10	装修标准	100	相近	100	相近	100	相近	100
11	新旧程度	100	相近	100	相近	100	相近	100
E	权益状况			1.00		1.00		1.00
1	城市规划限制条件	100	相近	100	相近	100	相近	100
2	土地使用权性质	100	相近	100	相近	100	相近	100
3	尚余土地使用权年限	100	相近	100	相近	100	相近	100
4	土地用途	100	相近	100	相近	100	相近	100
5	其他特殊情况	100	相近	100	相近	100	相近	100
P	修正价格	$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$		1.26		1.19		1.12



	评估单价	加权或算术平均	1.19
	建筑面积		5,917.92
	评估价值		2,570,449.00

故，该物流车间年租金为 2,570,449.00 元。

其余房地产年租金评估方法同上。

第七部分：评估结论及分析

（一）评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，水产公司拟实施房地产租赁事宜所涉及的冷链公司所拥有的房地产年租金合计评估价值为 5,324,772.00 元。

详细内容见房地产年租金评估明细表。

（二）特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

（三）在评估基准日后，至 2022 年 9 月 22 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况
未引用。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
截止评估基准日，委评房地产仅取得国有土地使用证，尚未办理房屋所有权证。

（六）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术



性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

（七）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据冷链公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、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

根据冷链公司的承诺，委评房地产未存在担保、或有负债（或有资产）等事项。

（十）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

根据冷链公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十一）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。

根据冷链公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十二）重要的利用专家工作情况

无。

（十三）其他需要披露的重要事项

- 1、本次评估结论为含税价值；
- 2、纳入本次评估范围的房地产，房屋建筑面积由水产公司申报并经冷链公司盖章确认。

三、评估结论成立的条件

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的现行市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，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。



当前述评估目的等条件以及评估中遵循的原则等其它情况发生变化时,评估结果一般会失效。

四、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

(一) 评估基准日后,有效期内当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(二) 评估基准日后,有效期内当资产价格标准发生变化,并对资产评估价格已产生明显影响时,宁波浙燃应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(三) 评估基准日后,有效期内由于资产数量、价格标准的变化,宁波浙燃在资产实际作价时应予以充分考虑,并进行相应调整。

截止报告提交日,评估基准日后无重大影响评估价值的事项。

本报告自评估基准日起有效期为一年,即 2021 年 9 月 23 日至 2022 年 9 月 22 日,超过有效期需重新进行评估。

