

本报告依据中国资产评估准则编制

**重庆万凯新材料科技有限公司
拟收购重庆浙涪科技有限公司资产涉及
的1宗工业用地及地上在建工程
的市场价值评估项目
资产评估报告
沃克森国际评报字（2022）第1491号**

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年九月十二日

目录

资产评估报告·声明 1

资产评估报告·摘要 3

资产评估报告·正文 5

 一、 委托人及其他资产评估报告使用人 5

 二、 评估目的 6

 三、 评估对象和评估范围 6

 四、 价值类型 6

 五、 评估基准日 7

 六、 评估依据 7

 七、 评估方法 9

 八、 评估程序实施过程和情况 11

 九、 评估假设 13

 十、 评估结论 15

 十一、 特别事项说明 16

 十二、 评估报告使用限制说明 17

 十三、 评估报告日 18

资产评估报告·附件 20

重庆万凯新材料科技有限公司

拟收购重庆浙涪科技有限公司资产涉及的 1 宗工业用地及地上在建工程的市场价值评估项目

资产评估报告·声明

沃克森国际评报字（2022）第 1491 号

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。

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，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。

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。

重庆万凯新材料科技有限公司
拟收购重庆浙涪科技有限公司资产涉及的 1 宗工业用地及地
上在建工程的市场价值评估项目
资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2022）第 1491 号

重庆万凯新材料科技有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，根据资产评估基本准则、资产评估执业准则和职业道德准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循《中华人民共和国资产评估法》及其他有关法律、法规的相关规定，按照《资产评估执业准则——不动产》规定的资产评估方法，对重庆万凯新材料科技有限公司拟收购重庆浙涪科技有限公司资产涉及的 1 宗工业用地及地上在建工程及进行了评估工作，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：

重庆万凯新材料科技有限公司拟收购重庆浙涪科技有限公司资产，主要包括位于重庆市涪陵区的 1 宗工业用地及地上在建工程。

二、评估对象与评估范围：

评估对象及范围：重庆浙涪科技有限公司拥有的位于重庆市涪陵区的 1 宗工业用地及地上在建工程。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 7 月 31 日。

五、评估方法：市场法、成本法。

六、评估结论及其使用有效期：

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2022 年 7 月 31 日，重庆万凯新材料科技有限公司拟收购重庆浙涪科技有限公司资产涉及的 1 宗工业用地及地上在建工程的市场价值的评估值为 **6,191.35 万元**。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 7 月 31 日起至 2023 年 7 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如房产市场未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

无。

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

重庆万凯新材料科技有限公司
拟收购重庆浙涪科技有限公司资产涉及的 1 宗工业用地及地上在建工程的市场价值评估项目
资产评估报告·正文
沃克森国际评报字（2022）第 1491 号

重庆万凯新材料科技有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，根据资产评估基本准则、资产评估执业准则和职业道德准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循《中华人民共和国资产评估法》及其他有关法律、法规的相关规定，按照《资产评估执业准则——不动产》规定的资产评估方法，对重庆万凯新材料科技有限公司拟收购重庆浙涪科技有限公司资产涉及的 1 宗工业用地及地上在建工程及进行了评估工作，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：重庆万凯新材料科技有限公司

法定住所：重庆市涪陵区龙桥工业园区增银大道 88 号

法定代表人：肖海军

注册资本：105,000 万元

成立日期：2018 年 10 月 23 日

营业期限：2018 年 10 月 23 日至无固定期限

经营范围：一般项目：聚酯材料、塑料编织袋（不含印刷）制造、加工、销售；水煤浆批发、零售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的原辅材料、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限制和禁止的除外；涉及前置审批的除外）；仓储服务（不含危险品）；自有房屋租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二） 产权持有人

公司名称：重庆浙涪科技有限公司

法定住所：重庆市涪陵区龙桥工业园区曾银大道 1 号综合服务楼 2-26 号

法定代表人：施仁锦

注册资本：2,000.00 万元

成立日期：2019 年 09 月 04 日

营业期限：2019 年 09 月 04 日至永久

经营范围：一般项目：化学纤维的技术研发、制造、销售(限分支机构经营)；货物及技术进出口业务；道路货物运输（须经审批的经营项目，取得审批方可从事经营）；齿轮泵设计。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三） 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

重庆万凯新材料科技有限公司拟收购重庆浙涪科技有限公司资产，主要包括位于重庆市涪陵区的 1 宗工业用地及地上在建工程。

三、 评估对象和评估范围

评估对象及范围：重庆浙涪科技有限公司拥有的位于重庆市涪陵区的 1 宗工业用地及地上在建工程，详见下表：

无形资产-土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积（m ² ）	原始入账价值（元）	账面价值（元）
----	--------	------	------	------	------	---------------------	-----------	---------

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	渝 (2022) 涪陵区不动产权第 000474946 号	涪陵区龙桥街道南岸浦居委 9、10、11、12 组	出让	工业用地	五通一平	118,145.00	36,639,658.00	35,174,071.60

截止评估基准日, 该宗地无抵押、担保、出租等他项权利, 目前由重庆浙涪科技有限公司持有并正常使用中。

在建工程-土建

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	账面价值
1	APET 二车间	钢结构	10,803.58	2022.6.14	2022.8.13	85%	831,200.00
2	APET 三车间	钢结构	14,220.36	2022.7.16	2022.9.15	40%	4,238,081.27
	设计费	-	-	-	-	-	473,880.25
	检测勘察费	-	-	-	-	-	1,630,697.23
	监理费	-	-	-	-	-	113,834.95
	城市配套建设费	-	-	-	-	-	5,496,253.00
3	消防工程	-	55,788.35	2022.6.30	2022.12.30	25%	5,578,432.46

截止评估基准日, 在建工程正常建设中, 无异常停工现象。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 同时考虑价值类型与评估假设的相关性等, 确定本次资产评估的价值类型为: 市场价值。

市场价值的定义: 市场价值是指自愿买方与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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 7 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排, 本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的, 减少和避免评估基准日后的调整事项, 经委托人与评估机构协商确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法

规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2、《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）；

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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

6、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第 86 号令，根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

7、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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》（中评协〔2018〕37 号）；

- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）

（三）权属依据

- 1、不动产权证书

（四）取价依据

- 1、企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- 3、与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本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。”

（2）《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“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。”

2、评估方法的选择

2.1 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区；收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地和土地市场欠发育，少有交易的地区和类型的土地价格评估；基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押的，所采用的基准地价应具有现势性，待估宗地估价期日距基准地价的期日，一般不超过三年。剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。

本次待估宗地采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

运用市场法按下列基本步骤进行：

(1) 收集宗地交易实例，比较实例至少要有三个，选择的实例与估价对象应属于同一供需圈、用途相同或相近、交易时间与估价基准日相差不超过 3 年、在地域上属近邻区域或类似区域，所选实例应是实际交易实例；

(2) 确定比较实例；

(3) 建立价格可比基础；

- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行估价期日修正;
- (6) 进行区域因素修正;
- (7) 进行个别因素修正;
- (8) 进行使用年期等修正;
- (9) 求出比准价格。

成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为:

土地价格=土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益。

2.1 在建工程-土建工程

根据本次评估的特定目的及被评估在建工程资产的特点,以资产持续使用为前提,采用成本法进行评估计算在建工程的评估价值。即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定评估价值,全部费用一般包括直接费用(含前期费用)、间接费用和其它费用、资金成本等。具体费用项目及金额根据评估基准日尚在执行的有关部门颁布的标准和实际存在的现行价格确定。

本次因在建工程均正在建设中,均为未完工工程,本次仅以核实后的账目金额加上合理期限的资金成本作为最终评估值。资金成本为正常建设工期内工程占用资金的筹资成本或资金机会成本。

基本计算公式为:评估价值=核实后的账面值+资金成本

资金成本

资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本。系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 确定,工期按建设工程合理建设周期,本次评估假设工程造价支出在建设

期均匀投入，前期及其他费用在起初一次性投入。当有行业规定的，按行业规定计算。资金成本公式为：

资金成本=建筑工程造价 $\times [(1+\text{正常建设期贷款利率})^{(\text{正常建设工期} \div 2)-1}] +$
前期费用 $\times [(1+\text{正常建设期贷款利率})^{\text{正常建设期}-1}]$ 。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算

- 1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、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，形成初步评估结论；
- 3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

- 1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；
- 2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

（八）评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1、在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

2、评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；

3、任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规；

4、本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响；

5、假设本报告以评估对象在评估基准日时的状况为依据进行的，且以该状况在评估报告使用期限内无重大变化为前提。

6、本次评估未考虑除已披露事项外可能与评估对象产权人有关的债权及债务情况对评估结果的影响；

7、本报告评估结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对评估对象资产价值的影响，如上述条件发生变化，

评估结果需做相应调整。

8、假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

十、评估结论

（一）价值结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施资产评估法定程序，采用市场法、成本法形成的价值结论：

截至评估基准日 2022 年 7 月 31 日，纳入评估范围内的资产在现状用途的前提下资产的评估值为 **6,191.35** 万元。具体评估结果见下表：

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
1	在建工程-土建工程	1,836.24	1,843.62	7.38	0.40
2	无形资产-土地使用权	3,517.41	4,347.74	830.33	23.61
3	资产总计	5,353.65	6,191.35	837.71	15.65

其中在建工程-土建工程为不含增值税评估值，无形资产-土地使用权为不含契税评估值。

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 7 月 31 日起至 2023 年 7 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如市场环境未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

(3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，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。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、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市场价值，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。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、本次土地评估结果为不含契税评估值，在建工程为不含增值税评估值。

5、本次评估核对了在建工程账面价值构成，按账面实际成本及合理工期考虑资金成本作为评估值，未考虑在建工程应付未付款项，提请报告使用人注意。

6、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

7、权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

无。

8、评估程序受到限制的情形：

无。

9、评估资料不完整的情形：

无。

10、评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

11、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：

无。

12、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：

无。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 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师不承担责任。

3、 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。

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评估对象可实现价格的保证。

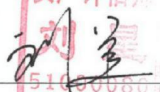
5、 评估结论是依据评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化并对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2022 年 9 月 12 日。

【评估报告签章页 | 无正文】



资产评估师签名:  

资产评估师签名:  

二〇二二年九月十二日

资产评估报告·附件

- 一、 经济行为文件
- 二、 委托方及产权持有人营业执照复印件
- 三、 产权证明文件复印件
- 四、 委托方及产权持有人承诺函
- 五、 签字资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构营业执照复印件
- 七、 资产评估机构资格证书复印件
- 八、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估明细表