

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

棕榈生态城镇发展股份有限公司
拟以资抵债的方式接收资产所涉及的
位于桂林市阳朔县兴坪镇商业不动产项目

资产评估报告

中联豫评报字【2024】第008号

中联资产评估集团河南有限公司

二〇二四年二月二十八日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	6
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.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和范围.....	8
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	20
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、本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

三、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；资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、委托人及产权持有单位所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及权属证明等资料，已由委托人或产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

七、资产评估专业人员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。

八、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。

九、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

棕榈生态城镇发展股份有限公司
拟以资抵债的方式接收资产所涉及的
位于桂林市阳朔县兴坪镇商业不动产项目
资产评估报告

中联豫评报字【2024】第 008 号

摘要

中联资产评估集团河南有限公司接受棕榈生态城镇发展股份有限公司的委托，就棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债的方式接收资产之经济行为，对所涉及的商业不动产于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债的方式接收桂林棕榈文化旅游投资有限公司持有的位于桂林市阳朔县兴坪镇商业不动产，具体包括位于阳朔·兴坪休闲养生度假区项目（一期）YX090206 地块上的 1#楼、2#楼、3#楼、4#楼、5#楼、6#楼、7#楼和 8#楼的部分可售房产，建筑面积合计为 15,825.70 m²；以及配套的停车位 143 个（其中：地上停车位 3 个，地下停车位 140 个）。

评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用收益法得出委估资产于评估基准日评估值为 16,390.38 万元。

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注以下事项：

（一）截止评估基准日，委估资产项目尚未完工，产权持有单位提供了相关土地使用权不动产权证、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等权属及工程建设手续资料。产权持有单位承诺委估资产权属归产权持有单位所有，如因上述产权瑕疵事项对房屋建筑物价值产生不利影响，与本次评估机构及其评估专业人员无关。本次评估未考虑此事项对评估值可能产生的影响。

（二）纳入评估范围的不动产尚未取得不动产权证书，对其申报的面积，评估人员进行了抽查核实后以申报面积为准进行了评估，如与实际面积不符，评估结果应根据实际面积进行调整。

（三）本报告评估结论包含增值税，未考虑可能发生的其他交易税费对评估结论的影响。

（四）本报告评估结论所涉及房产的交付标准为满足国家有关商品房建设标准的毛坯房，不含与资产相关的负债。

（五）截止评估基准日，评估对象所在的土地使用权尚处于抵押状态，根据产权持有单位提供的资料，抵押权人为桂林银行股份有限公司阳朔支行，抵押登记日期为 2018 年 6 月 12 日，债务履行期限为 2018 年 6 月 12 日至 2026 年 6 月 11 日止，本次评估未考虑上述事项可能对评估结论的影响。

在使用本评估结论时，除上述关注事项外，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，委托人须按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日使用有效。

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

棕榈生态城镇发展股份有限公司

拟以资抵债的方式接收资产所涉及的

位于桂林市阳朔县兴坪镇商业不动产项目

资产评估报告

中联豫评报字【2024】第 008 号

棕榈生态城镇发展股份有限公司：

中联资产评估集团河南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、客观和公正原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债的方式接收资产之经济行为，对所涉及的不动产在评估基准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

本次资产评估的委托人为棕榈生态城镇发展股份有限公司，产权持有单位为桂林棕榈文化旅游投资有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：棕榈生态城镇发展股份有限公司

注册地址：郑州市郑东新区俊贤路 38 号森大郑东 1 号项目一期 3 号楼 5 层 11 号铺

法定代表人：张其亚

注册资本：181,281.6265 万元

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：1993 年 9 月 21 日

营业期限：1993 年 9 月 21 日至无固定期限

统一社会信用代码：9144200061808674XE

经营范围：城镇化建设投资；城镇及城市基础设施的规划设计、配套建设、产业策划运营；生态环境治理、土壤修复、水处理；智能服务；项目投资、投资管理；旅游资源开发；旅游项目策划、投资、建设及管理；游览景区管理（不含自然保护区）；旅游产品开发、生产、销售；休闲产业投资开发；酒店投资及管理；建筑工程、水利水电工程、市政工程、园林绿化工程施工和园林养护；风景园林规划设计、城乡规划设计、旅游规划设计、建筑设计、市政工程设计、园林工程监理；销售：钢材、建材、园林工程材料及园艺用品；房屋销售；房屋出租；建筑工程机械及设备经营租赁；研究、开发、种植、销售园林植物；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营。

（二）产权持有单位概况

公司名称：桂林棕榈文化旅游投资有限公司

注册地址：桂林市阳朔县兴坪镇书家堡村委

法定代表人：曾亮进

注册资本：20,000 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2015 年 3 月 20 日

营业期限：2015 年 3 月 20 日至无固定期限

统一社会信用代码：91450321327410976G

经营范围：房地产开发与销售；旅游景区项目投资开发；文化旅游产业项目投资开发；旅游房地产投资开发；酒店项目投资开发；休闲娱乐项目投资开发；生态农业项目投资开发；国内各类广告制作发布；会议与展览服务；物业管理服务；企业管理信息咨询服务（证券、期货除外）。（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）委托人与产权持有单位之间的关系

本次资产评估的委托人为棕榈生态城镇发展股份有限公司，产权持有单位为桂林棕榈文化旅游投资有限公司。产权持有单位为委托人的参股孙公司。

（四）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。资产评估报告仅供委托人和法律、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。

二、评估目的

根据棕榈生态城镇发展股份有限公司《2024年第2次总经理办公会议纪要》（总办会纪[2024]2号），拟以资抵债的方式接收资产所涉及的位于桂林市阳朔县兴坪镇商业不动产，为此需进行资产评估。

本次评估的目的是反映拟抵债的商业不动产在评估基准日的市场价值，为上述事宜提供价值参考。

三、评估对象和范围

评估对象和评估范围为棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资抵债的方式接收桂林棕榈文化旅游投资有限公司持有的位于桂林市阳朔县兴坪镇商业不动产，具体包括位于阳朔·兴坪休闲养生度假区项目（一

期) YX090206 地块上的 1#楼、2#楼、3#楼、4#楼、5#楼、6#楼、7#楼和 8#楼的部分可售房产, 建筑面积合计为 15,825.70 m²; 以及配套的停车位 143 个(其中: 地上停车位 3 个, 地下停车位 140 个)。

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。

评估对象位于三千漓中国山水人文度假区(项目备案名称为阳朔·兴坪休闲养生度假区项目)一期中的 YX090206 地块(又称 1-4 地块)。

三千漓中国山水人文度假区位于桂林阳朔兴坪镇, 项目整体规划占地面积约 2200 亩, 以“渔樵耕读”为文化主题, 以“四山、一脉、四区、一环”天然风貌为自然布局。

项目分三期递进式开发, 截至目前, 该度假区尚未建成, 一期共涉及 4 个地块, 目前只有一期 1-1 地块中的示范段建成运营, 评估对象位于一期 1-4 地块, 截止评估基准日, 该地块已取得土地使用权登记, 权证编号为桂(2017)阳朔县不动产权第 0000335 号, 证载权利人为桂林棕榈文化旅游投资有限公司, 性质为出让, 用途为住宿餐饮用地, 面积为 20,436.80 m², 使用期限为 2017 年 4 月 27 日起 2057 年 4 月 26 日止。

1-4 地块建筑工程取得了《建设用地规划许可证》(编号: 地字第 4503210422017036 号)、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》(编号: 450321201903180101)。该地块建设了 1-8#共计 8 栋建筑, 其中 1-7#取得了预售许可证(朔房预字(2020)第 0015 号和朔房预字(2021)第 0001 号)。其中 2#楼已售出 859.33 m²(16 套房), 4#楼已售出 56.65 m²(1 套房)。

1-8#楼均已封顶, 土建主体完成, 但建设进度不一, 5#、6#、7#尚未开始外墙装饰和室内装修, 3#楼尚未开始外墙装饰工程, 室内装

修进行了部分工程，1#、2#、4#和 8#外墙和室内装修进行了部分工程，园林工程及地下室尚未开展。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2023 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

棕榈生态城镇发展股份有限公司《2024 年第 2 次总经理办公会议纪要》（总办会纪[2024]2 号）。

（二）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》(中华人民共和国主席令第七十二号,2019年8月26日修订并施行);

5.《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,2020年11月29日修订);

6.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第十二号);

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第六百九十一号,2017年10月30日国务院第一百九十一次常务会议通过);

8.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第三百七十八号令,2019年3月2日修订);

9.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二) 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—不动产》(中评协〔2017〕38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);

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)。

（三）资产权属依据

1. 不动产权登记证书（土地）；
2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、预售证等；

（四）取价依据

1. 评估对象周围类似不动产的相关经营信息资料；
2. 工程相关资料；
3. 评估对象所在地房产税、土地使用税纳税标准；
4. 其他参考资料。

（五）其它参考资料

评估机构及评估人员收集整理其他资料。

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》，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衍生方法的适用性，选择评估方法。

市场法将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产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。收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

委估不动产为商业类地产，其重置成本与不动产的市场价值为弱对

应关系，无法反映周边设施的配套影响以及房产自身获利能力，因此不宜采用成本法进行评估。

评估对象属于位于风景度假区内的商业不动产，其所在项目已预售的房产采用的是附带售后回租条件销售方式，近两年没有出售过房产，周边也无足够的可供参考的交易案例，故不适合采用市场法。

根据评估对象的建设及规划情况，以及委托人和产权持有人对评估对象的未来利用方式，未来评估对象定位是一个度假酒店，周边没有足够的类似房产租赁信息可供参考，但有类似酒店经营信息可参考，因此可以通过比照类似房地产的有关经营资料测算委估资产未来的净收益，进而求取评估对象的价值。

综上所述，本次采用收益法评估。

（二）收益法介绍

1、概述

收益法是将评估对象建成后的房地产未来若干年的纯收益通过一定的资本化率将其还原成评估基准日的现值的一种方法。

基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{V_{\text{残值}}}{(1+r)^n}$$

其中：

P:房产价值；

a:年净收益；

净收益=经营收入-成本及税费-应归属于商服经营者的利润

r: 房地产折现率；

n:收益年限；

V 残值：收益期结束时房屋建筑物或土地使用权残值。

2、技术思路

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集可比对象相关的收入和费用等经营资料；
- (2) 估算评估对象的运营收入；
- (3) 估算运营费用；
- (4) 估算净收益；
- (5) 选用适当的资本化率；
- (6) 选用适宜的计算公式求出收益价格。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1.了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2.与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

3.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

1.听取委托人有关人员介绍资产总体情况和委估资产的历史及现状，了解资产的历史建设及销售状况、资产维护等情况。

2.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与相关产权资料、财务资料进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3.根据资产清查评估申报明细表,对委估资产进行了全面清查核实。

4.查阅收集委估资产的产权证明文件,对产权持有单位提供的权属资料进行查验。

5.根据委估资产的实际状况和特点,确定具体评估方法。

6.对评估范围内的资产,在清查核实的基础上选择评估方法做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对资产评估的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草初步评估报告,按资产评估机构内部质量控制制度进行内部审核后,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有关内容进行沟通。在独立分析沟通情况后,决定是否对资产评估报告进行调整,最后出具正式评估报告。

九、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评估时需根据被评估资产按规划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）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，信贷政策、利率基本稳定。

3.根据目前委估资产的建设现状，本次评估假设委估资产所涉及的建设项目符合国家有关建筑工程质量要求，委估资产可在预期时间内达到交付条件。

4.本次评估的资产均以达到毛坯交房为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据。

5.本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

6.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用收益法得出委估资产于评估基准日的评估值为 16,390.38 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1.截止评估基准日，委估资产项目尚未完工，产权持有单位提供了相关土地使用权不动产权证、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等权属及工程建设手续资料。产权持有单位承诺委估资产权属归产权持有单位所有，如因上述产权瑕疵事项对房屋建筑物价值产生不利影响，与本次评估机构及其评估专业人员无关。本次评估未考虑此事项对评估值可能产生的影响。

2.纳入评估范围的不动产尚未取得不动产权证书，对其申报的面积，评估人员进行了抽查核实后以申报面积为准进行了评估，如与实际面积不符，评估结果应根据实际面积进行调整。

(二) 其他需要说明的事项

1.评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估机构及其资产评估专业人员对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以产权持有单位提供的有关资产所有权文件、证件及有关法律文件的真实合法为前提。

2.评估过程中，在对委估资产进行勘察时，未进行任何结构和材质测试，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有单位提供的工程资料及向有关工程人员的询问情况等判断资产状况，本次评估未能考虑与委估资产实际状况可能存在的偏差对评估结论产生的影响。

3.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4.本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5.本报告评估结论包含增值税，未考虑可能发生的其他交易税费对评估结论的影响。

6.本报告评估结论所涉及房产的交付标准为满足国家有关商品房建设标准的毛坯房，不含与资产相关的负债。

7.截止评估基准日，评估对象所在的土地使用权尚处于抵押状态，根据产权持有单位提供的资料，抵押权人为桂林银行股份有限公司阳朔支行，抵押登记日期为2018年6月12日，债务履行期限为2018年6月12日至2026年6月11日止，本次评估未考虑上述事项可能对评估结论的影响。

8.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。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告

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。当前述条件以及评估中遵循的评估假设等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

(二)除委托人和法律、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；

(三)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；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(七)评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。本资产评估报告结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二四年二月二十八日。

(此页无正文)

中联资产评估集团河南有限公司

资产评估师：申凌凌

资产评估师：董鹤鹤

二〇二四年二月二十八日

附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、经济行为文件；
- 3、委托人及产权持有单位营业执照（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托人及产权持有单位承诺函；
- 6、签名资产评估师承诺函；
- 7、中联资产评估集团河南有限公司机构登记卡（复印件）；
- 8、中联资产评估集团河南有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、签名资产评估师资格证书（复印件）。