

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

亿阳信通股份有限公司拟收购亿阳集团股份
有限公司持有的位于北京海淀杏石口路 8 套
办公房地产评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 103 号

浙江中联耀信资产评估有限公司

二〇二一年四月六日

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： 3333040015202100099

资产评估报告名称： 亿阳信通股份有限公司拟收购亿阳集团股份有限公司持有的位于北京海淀杏石口路8套办公房地产评估项目

资产评估报告文号： 浙联评报字[2021]第103号

资产评估机构名称： 浙江中联耀信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 方舟(资产评估师)、徐浩(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。

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	21
备查文件目录.....	23



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。

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。

三、委托人和其他相关当事人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、产权持有者申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

亿阳信通股份有限公司拟收购亿阳集团股份有限公司 持有的位于北京海淀杏石口路 8 套办公房地产评估项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 103 号

摘 要

浙江中联耀信资产评估有限公司接受亿阳信通股份有限公司的委托，就亿阳信通股份有限公司拟收购亿阳集团股份有限公司所持有北京市杏石口路 8 套办公房地产事宜，对所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及范围为亿阳集团股份有限公司持有的位于北京海淀杏石口路 99 号 1 幢（A/B 栋）综合楼-01 层 0101 等 8 套办公房地产，已办理《房屋所有权证》，权证号为 X 京房产权证海字第 121878 号，房屋总建筑面积为 6,597.60 平方米，房屋用途为综合楼，分摊土地使用权面积为 1,996.01 平方米，国有土地使用证号为京海国用（2009 转）第 4922 号，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合用地。截至评估基准日，委估资产账面原值 122,383,787.40 元，账面净值 95,497,599.11 元。

评估基准日为 2020 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，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，对委估资产采用市场法进行了评估。

经实施核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出如

下结论:

亿阳集团股份有限公司所持有的位于北京海淀杏石口路 99 号 1 幢 (A/B 栋) 综合楼-01 层 0101 等 8 套办公房地产在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估值为 34,197.00 万元 (含增值税), 评估增值 24,647.24 万元, 增值率 258.09 %。

在使用本评估结论时, 特别提请报告使用者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, 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。评估结果使用有效期一年, 即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 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合理理解评估结论, 应当阅读资产评估报告全文。

亿阳信通股份有限公司拟收购亿阳集团股份有限公司 持有的位于北京海淀杏石口路 8 套办公房地产评估项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 103 号

亿阳信通股份有限公司：

浙江中联耀信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购的亿阳集团股份有限公司持有的 8 套办公房地产在评估基准日 2020 年 12 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：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为亿阳信通股份有限公司，产权持有人为亿阳集团股份有限公司。亿阳集团股份有限公司为亿阳信通股份有限公司的股东。

（一）委托人概况

名称：亿阳信通股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：哈尔滨市南岗区嵩山路高科技开发区 1 号楼

法定代表人：田绪文

营业期限：1995 年 1 月 18 日至 2022 年 4 月 17 日

统一社会信用代码：91230199128027157K

经营范围：电信增值业务运营。计算机软硬件、机电设备的开发、生产、销售及系统集成、技术咨询、技术服务、技术转让；通讯技术、网络信息安全技术和产品的研发、生产、销售及服务；无线网络规划设计及优化服务；通信设备、通信基站及配套设备、宽带网络产品的生产、制造、销售；国内贸易代理；室内装饰工程设计、施工；仓储服务；高速公路机电系统、城市智能交通系统的咨询、设计、施工、管理运营、维护；按批复从事对外承包工程业务；货物进出口、技术进出口；接受委托从事医疗企业管理、生物技术开发；营养健康咨询服务；销售医疗器械。（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）产权持有者概况

名称：亿阳集团股份有限公司

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

住所：哈尔滨市南岗区嵩山路高新技术开发区1号楼

法定代表人：邓伟

营业期限：1994年9月23日至无固定期限

统一社会信用代码：912301991280228072

经营范围：对外投资、控股经营；石油、矿产资源投资开发（稀土、放射性矿产、钨除外）；开发、生产、销售电子产品，机电产品（不含小轿车），仪器仪表；机电系统工程；生物医药产品技术开发；高新技术产品开发、技术咨询、技术服务、技术转让；室内装修；文化展览及商品展销；国内贸易（需专项审批除外）；销售金属材料、钢材、粮食；货物进出口，技术进出口；按资格证书开展对外承包工程业务；生产、加工、销售；黄金制品；金银制品及其饰品的购销；煤炭经营（禁燃区内不含高污染燃料）。（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）委托人和产权持有者的关系

本次资产评估的委托人为亿阳信通股份有限公司，产权持有者为亿阳集团股份有限公司。亿阳集团股份有限公司为亿阳信通股份有限公司的股东。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、产权持有者、经济行为相关的当事方以及相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《资产评估委托函》，亿阳信通股份有限公司拟收购亿阳集团股份有限公司持有的北京市海淀杏石口路8套办公房地产，为此需进行资产评估。

本次资产评估的目的是反映亿阳集团股份有限公司申报的纳入评估范围的房地产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象及范围为亿阳集团股份有限公司所持有的位于北京海淀杏石口路99号1幢（A/B栋）综合楼-01层0101等8套办公房地产。委估房地产已办理《房屋所有权证》，证号为：X京房产权证海字第121878号，房屋总建筑面积为6,597.60平方米，房屋用途为综合楼，分摊土地使用权面积为1,996.01平方米，国有土地使用证号为京海国用（2009转）第4922号，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合用地，使用期限截至2056年3月2日。评估对象于2008年8月竣工，

为亿阳集团股份有限公司于 2009 年 12 月外购所得，截至评估基准日，委估资产账面原值 122,383,787.40 元，账面净值 95,497,599.11 元。

现场勘查，委估房地产为 8 套，3 套房在地下 1 层，5 套房在地上 1 层，均为钢混结构，外墙均为涂料饰面，层高约 3 米，地面铺设地砖，墙面乳胶漆刷白，顶面为扣板吊顶，室内装修为精装修。委估对象于现场勘查日 2021 年 3 月 31 日为部分使用状态。

截至评估基准日，委估对象处于被北京市第一中级人民法院、青岛市崂山区人民法院、北京市第二中级人民法院、宁夏回族自治区银川市中级人民法院、哈尔滨市中级人民法院和北京市东城区人民法院等法院司法查封的查封期限内。本次收购需与抵押权人达成解除抵押以及解除查封状态后方可进行交易，提醒报告使用者注意。

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。

四、价值类型及其定义

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

本项目评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。假设委估对象于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的实物

状态与现场勘查日 2021 年 3 月 31 日状态一致。

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依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、亿阳信通股份有限公司出具的《资产评估委托函》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 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修订）；
- 4、《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订）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）。

（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—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38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）。

（四）资产权属依据

1、《房屋所有权证》；

2、北京市房产局出具的《不动产登记簿》；

3、其他参考资料。

（五）取价依据

1、地区同类型房地产出售调查资料；

2、《财政部国家税务总局关于印发<营业税改征增值税试点方案>的通知》（财税〔2016〕36号）；

3、《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）；

4、其他参考资料。

（六）其它参考依据

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、现场勘查资料；

3、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估对象周边房地产相似物业市场交易活跃、可取得同一地区类似房屋建筑物出售案例，适用市场比较法评估。

（二）市场比较法介绍

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产出售实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生出售的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集出售实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场出售实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

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、2021年3月20日，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、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。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2021

年3月25日，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

项目组现场评估阶段的时间为2021年3月31日。主要工作如下：

- 1、听取委托人及产权所有者有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，固定资产经营状况、固定资产技术状态等情况。
- 2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
- 3、根据资产评估申报明细表，对纳入评估范围的资产进行了全面核实。
- 4、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。
- 6、对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，调查周围同类型房地产出售情况，收集相关资料。
- 7、对企业提供的权属资料进行查验。
- 8、对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2021年4月1日至4月4日对资产评估审核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，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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估价。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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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）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及房地产本身状况不发生重大变化；

2、本次评估假设委托人及产权所有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估人员经过现场勘查和对当地房地产市场情况分析，按照房地价

评估的基本原则和估价程序，选择市场比较法对待估房地产进行评估，得到的亿阳集团股份有限公司所持有的位于北京海淀杏石口路99号1幢（A/B栋）综合楼-01层0101等8套办公房地产评估结果为34,197.00万元（含增值税），评估增值24,647.24万元，增值率258.09%。评估增值主要系近年来周边房地产价格涨幅较大。

十一、特别事项说明

（一）抵押担保事项

本次评估的委估房地产存在以下抵押担保事项：

抵押权人	证件类型	证件号码	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限	房屋所有权证编号	债务人
阜新银行股份有限公司开发区支行	营业执照	91210900MA0QDPT02	亿阳集团股份有限公司	最高额抵押	75,000.00万元人民币	2017-08-07起 2018-09-30止	X京房产权证海字第121878号	绥芬河翰德贸易有限公司

亿阳集团股份有限公司为绥芬河翰德贸易有限公司的7.5亿债务以其名下的产权证号为X京房产权证海字第121878号的8套办公房地产做最高额抵押。目前债务到期，无法偿还，委估房地产已经被查封，详细情况见“（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素”。

本次评估未考虑抵押担保事项对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

（二）产权瑕疵事项

本次评估未发现委估房地产存在产权瑕疵事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估的委估房地产存在以下未决事项、法律纠纷等不确定因素：

亿阳集团股份有限公司为绥芬河翰德贸易有限公司的7.5亿元债务做最高额抵押，绥芬河翰德贸易有限公司未及时归还债务。导致从2017年起，产权证号为X京房产权证海字第121878号的8套办公房地产相继被

各地人民法院查封。

序号	查封机关	查封类型	查封文号	查封期限	查封范围	登记时间
1	北京市海淀区人民法院	司法查封	(2017)京0108执11927号	2017-09-18起 2020-09-17止	X京房产权证海字第121878号	2017-9-19
2	北京市第四中级人民法院	司法查封	(2017)京04执保95号	2017-10-11起 2020-10-10止	X京房产权证海字第121878号	2017-10-13
3	深圳市罗湖区人民法院	司法查封	(2017)粤0303民初20577号之一	2017-10-19起 2020-10-18止	X京房产权证海字第121878号	2017-10-20
4	辽宁省高级人民法院	司法查封	(2017)辽财保6号	2017-10-18起 2020-10-17止	X京房产权证海字第121878号	2017-10-20
5	江西省高级人民法院	司法查封	(2017)赣执保24号之一	2017-10-25起 2020-10-24止	X京房产权证海字第121878号	2017-10-25
6	江西省高级人民法院	司法查封	(2017)赣执保22号	2017-10-24起 2020-10-23止	X京房产权证海字第121878号	2017-10-26
7	安徽省合肥市中级人民法院	司法查封	(2017)皖01民初627号	2017-11-01起 2020-10-31止	X京房产权证海字第121878号	2017-11-10
8	安徽省合肥市中级人民法院	司法查封	(2017)皖01民初626号	2017-11-01起 2020-10-31止	X京房产权证海字第121878号	2017-11-10
9	山东省青岛市中级人民法院	司法查封	(2017)鲁02民初1243号	2017-11-02起 2020-11-01止	X京房产权证海字第121878号	2017-11-10
10	辽宁省锦州市中级人民法院	司法查封	(2017)辽07执保18号	2017-11-07起 2020-11-06止	X京房产权证海字第121878号	2017-11-10
11	黑龙江省高级人民法院	司法查封	(2017)黑执保43号	2017-12-01起 2020-11-30止	X京房产权证海字第121878号	2017-12-11
12	亿阳信通股份有限公司	司法查封	(2017)鲁01民初1706号	2017-11-28起 2020-11-27止	X京房产权证海字第121878号	2017-12-11
13	上海市第一中	司法	(2017)沪01民初	2017-12-05	X京房产权证	2017-12-11

	级人民法院	查封	1283 号	起 2020-12-04 止	海字第 121878 号	
14	安徽省合肥市 中级人民法院	司法 查封	(2017)皖 01 民初字 第 794 号	2017-12-13 起 2020-12-12 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2017-12-14
15	北京市海淀区 人民法院	司法 查封	(2017)京 0108 执 14897 号	2017-12-26 起 2020-12-25 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2018-01-02
16	北京市公安局 朝阳分局	司法 查封	京公朝经封通字 (2018)000027 号	2018-01-24 起 2020-01-23 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2018-01-26
17	北京市第一中 级人民法院	司法 查封	(2018)京 01 执 29 号	2018-01-31 起 2021-01-30 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2018-02-09
18	北京市高级人 民法院	司法 查封	(2017)京民执 160 号	2018-03-16 起 2021-03-15 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2018-03-19
19	青岛市崂山区 人民法院	司法 查封	(2018)鲁 0212 民初 1560 号	2018-06-04 起 2021-06-03 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2018-06-06
20	北京市第二中 级人民法院	司法 查封	(2018)京 02 执保 163 号	2018-10-09 起 2021-10-08 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2018-10-11
21	宁夏自治区 银川市中级 人民法院	司法 查封	(2018)宁 01 执 664 号	2018-12-12 起 2021-12-11 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2018-12-14
22	上海市第二中 级人民法院	司法 查封	(2017)沪 02 民初 1219 号	2017-12-05 起 2020-12-04 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2020-09-27
23	哈尔滨市中级 人民法院	司法 查封	(2019)黑 01 执 531 号	2020-10-26 起 2023-10-25 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2020-10-27
24	北京市东城区 人民法院	司法 查封	(2017)京 0101 执 9186 号	2017-11-06 起 2023-11-02 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2020-11-04
25	北京市第一中 级人民法院	司法 查封	(2018)京 01 执 15 号	2018-04-19 起 2021-04-18 止	X 京房产证 海字第 121878 号	2018-04-23

截至报告出具日，委估房地产尚处于被执行查封状态中，本次收购

需与抵押权人达成解除抵押以及解除查封状态后方可进行交易，提醒报告使用者注意。本次评估未考虑未决事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

除上述未决事项外，本次评估未发现委估房地产存在重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、本次评估对象账面值由产权持有者申报，未经审计，提请相关报告使用人注意该事项。

2、本次评估结果包含增值税，是基于交易双方各自承担交易税费和交易费用基础上的金额，交易完成后卖方需承担其应交的增值税、中介费、印花税等，提请相关报告使用人注意评估结果的价值内涵。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

5、评估师和评估机构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，并不涉及到评估师和评估机构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，依赖于委托人和产权持有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持

有者提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、本次评估范围及采用的由产权持有者提供的数据及有关资料，委托人和产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、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者提供，委托人和产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

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价值；

（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、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持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）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。

（四）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。评估结果使用有效期一年，即自2020年12月31日至2021年12月30日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年四月六日。

(此页无正文)

浙江中联耀信资产评估有限公司



资产评估师:



方

资产评估师:



徐浩

二〇二一年四月六日