

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

花王生态工程股份有限公司拟资产收购涉及的
江苏省丹阳市王府酒店二期房地产
资产评估报告

沪众评报字（2019）第 0782 号

上海众华资产评估有限公司

2019 年 12 月 10 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： 3131020020201900759

资产评估报告名称： 花王生态工程股份有限公司拟资产收购涉及的江苏省丹阳市王府酒店二期房地产资产评估报告

资产评估报告文号： 沪众评报字（2019）第0782号

资产评估机构名称： 上海众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 毕靖（资产评估师）、钱进（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。

评估报告目录

第一部分 声明.....	2
第二部分 评估报告摘要.....	3
第三部分 评估报告正文.....	5
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型和定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16
第四部分 附 件.....	16

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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对其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、产权持有单位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。

**花王生态工程股份有限公司拟资产收购涉及的
江苏省丹阳市王府酒店二期房地产
资产评估报告**

沪众评报字（2019）第 0782 号

摘 要

一、委托方：花王生态工程股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：花王国际建设集团有限公司

四、评估目的：资产收购

五、评估基准日：2019 年 10 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为产权持有单位持有的江苏省丹阳市王府酒店二期房地产在评估基准日的市场价值，评估范围为产权持有单位持有的江苏省丹阳市王府酒店二期房地产，建筑面积：7776.80 平方米。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：市场法、成本法

九、评估结论：经采用成本法评估，花王国际建设集团有限公司持有的江苏省丹阳市王府酒店二期房地产市场价值在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的资产账面价值 29,626,835.90 元，评估值 55,163,200.00 元，评估增值 25,536,364.10 元，增值率

86.19%。(房地产评估值大写：伍仟伍佰壹拾陆万叁仟贰佰元整)

十、评估结论使用有效期：自 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日

十一、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，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



上海众华资产评估有限公司

2019年12月10日

花王生态工程股份有限公司拟资产收购涉及的 江苏省丹阳市王府酒店二期房地产资产评估报告

沪众评报字（2019）第 0782 号

正 文

花王生态工程股份有限公司：

上海众华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，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对花王生态工程股份有限公司拟实施资产收购涉及的江苏省丹阳市王府酒店二期房地产在 2019 年 10 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、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：花王生态工程股份有限公司（以下简称：“花王股份”）

注册地址：丹阳市南二环路 88 号

法定代表人：肖姣君

注册资本：34107.7 万元人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：生态景观的规划设计、城乡规划设计、旅游规划设计、建筑设计、市政工程设计、园林绿化的施工与养护；市政公用工程、园林古建筑工程、城市及道路照明工程、公路工程、水利水电工程、空气净化工程、河湖整治工程、堤防工程、建筑工程、土石方工程、环保工程、机电安装工程的施工；花卉苗木的种养植；房屋、场地租赁；生态湿地开发修复与保护，土壤修复，水环境生态治理。（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）产权持有单位概况：

企业名称：花王国际建设集团有限公司（以下简称：“花王集团”）

注册地址：丹阳市延陵镇南二环路 88 号

法定代表人：肖国强

注册资本：35000 万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

主要经营范围：代建国内外工业与民用建筑(不含园林绿化),旧城改造(不含园林绿化),铝合金门窗安装;汽车配件、金属构件、金属制品的销售;化工原料及化工产品(危险化学品除外)、塑料制品、橡胶制品、五金机电产品、燃料油、针纺织品、机电产品、电子产品及通信设备(不含卫星电视广播地面接收设施)、建筑五金、五金工具、水暖器材、仪器仪表的销售;计算机软硬件、网络技术的开发、销售;金属材料的加工。(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）委托方与产权持有单位的关系

产权持有单位持有委托方 41.23%股份。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为资产收购。

本次评估目的是为满足花王生态工程股份有限公司资产收购的需要，对江苏省丹阳市王府酒店二期房地产截至评估基准日的市场价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是江苏省丹阳市王府酒店二期房地产在评估基准日的市场价值，评估范围为江苏省丹阳市王府酒店二期房地产（建筑面积：7776.80 平方米，土地面积：3675.40 平方米）。

1、评估对象状况

委估房地产位于中国江苏丹阳南二环路 88 号，2014 年 8 月建成，总建筑面积

7776.80 平方米，为框架结构，总层数 6 层（含地下 1 层），石膏板、金属板造型吊顶，公共部位为大理石墙面，花岗石地面，客房层走道为墙纸和局部木饰墙面，地毯地面，成品木饰面门。

截至现场勘查日，委估房产 3536 平方米对外出租给花王生态股份有限公司，租期截至 2019 年 12 月 31 日，年租金为 1060800 元，用于花王生态股份有限公司办公使用，剩余部分出租给个人用于酒店经营，截至 2027 年 9 月 30 日，年租金（包含一期及二期部分，总面积为 19,968.65 平方米）三百万元。

2、区位状况

委估房地产位于中国江苏丹阳南二环路 88 号，西临西二环路，南临南二环路。

委估房地产位于江苏省镇江市丹阳市，距离最近的商业广场约 2 公里，周边有学校（丹阳市华南实验学校、丹阳市第三中学）、超市（新华联超市、春花超市等）、银行（中国银行、丹阳农商银行等）、医院（丹阳市第三人民医院、丹阳市人民医院等），有丹阳 15 路、丹阳 20 路、丹阳 214 路等多条公交经过，商业服务、公共基础设施完备程度较高。

3、权利状况

房产证登记情况：房产证编号为丹房权证云阳字第 01061847 号；房屋所有权人为花王国际建设集团有限公司；座落于南方名居（王府酒店二期）；房屋总层数为 6 层，规划用途为酒店，建筑面积为 7776.8 平方米。

土地使用证登记情况：土地使用证编号为丹国用（2014）字第 6053 号；使用权类型为出让；用途为住宿餐饮用地；使用权面积 3675.40 平方米。

他项权利状况：截至清查日，根据不动产登记簿查询结果，委估房地产已设立抵押，抵押权人为江苏省江南农村商业银行股份有限公司，抵押期限为 2018 年 8 月 13 日至 2023 年 8 月 12 日。

四、价值类型和定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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

(一) 本项目评估基准日是 **2019 年 10 月 31 日**；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 8 号)
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)
- 3、《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日中华人民共和国主席令第 43 号)
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号)
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施细则》(2011 年中华人民共和国国务院令第 588 号)

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财资[2017]43 号)
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(中评协[2017]30 号)
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2018]35 号)
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2018]36 号)
- 5、《资产评估准则——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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)
- 8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)

(三) 经济行为依据

- 1、资产评估委托合同（资产评估行为依据）
- 2、花王生态工程股份有限公司出具的《公司决定》

(四) 权属依据

1. 产权持有人营业执照；
2. 房屋所有权证（云阳字第 01061847 号）；
3. 土地使用证（丹国用（2014）字第 6053 号）；
4. 丹阳市不动产登记信息查询结果；
5. 最高额抵押合同。

(五) 取价及参考依据

1. 《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
2. Wind 资讯金融终端；
3. 评估基准日市场有关价格信息资料；
4. 《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
5. 委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
6. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

(一) 评估准则关于评估方法选择的规定

根据资产评估准则及行业规范，房地产评估方法主要有市场法、成本法、收益法。

市场法：根据与评估对象相似的房地产的交易价格来求取委估对象价值的方法；适用的委估对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺、房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产（如学校）、可比性差的房地产（如在建工程）难以采用市场法评估。

收益法：是根据委估对象的预期收益来求取委估对象价值的方法。适用的对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商铺、影剧院及其他可用于出租的房地产。

成本法：是根据委估对象的重置成本或重建成本来求取委估对象价值的方法，一般适用于房地产市场发育不成熟、成交实例不多的情况。

(二) 评估方法选择

本次委估对象为位于江苏省丹阳市酒店，评估对象所在区域办公类型房地产市场较为成熟，故适宜采用市场法评估；委估对象目前均已对外出租，出租价格低于市场价，且租赁期限较长，收益法不能反映委估对象公允价值，故不宜采用收益法评估；成本法主要体现委估对象的重置成本，委估房地产建造时间较短，能够客观反映委估对象当下的市场价值。综上所述，本次评估采用市场法和成本法评估，综合分析两种评估方法所得出的评估结果确定最终评估结论。

（三）具体评估方法介绍

1、市场比较法将委估对象和市场近期同类交易案例相比较，找出评估对象与每个参照案例之间在价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物交易价格进行比较调整，确定委估对象的评估值。

计算公式：

估价对象房地产价格=比较案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

2、成本法采取房地分估的方法求取房地产评估值。

房屋成本法是通过求取委估对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率。

①重置全价的确定：

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的委估对象所需的各项必要成本费用（和相关税费）之和。

重置全价=不含税建安造价+不含税前期费用+不含税期间费用+利息费用

②成新率的确定

采用年限法成新率与打分法成新率加权平均后得到委估对象的综合成新率。

年限法成新率：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

已使用年限：根据房屋建造日期，计算得出已使用年限。

经济使用年限：按有关部门关于建筑物或构筑物规定经济使用年限标准，确定经济使用年限。

打分法成新率：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查打分确定。

计算公式：

成新率 = (结构打分×评分修正系数 + 装修打分×评分修正系数+ 设备打分×评分修正系数) ÷100×100%

综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取 0.5，打分法权数取 0.5。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率×0.5 + 打分法成新率×0.5)

土地：土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际情况，分析企业提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。委估土地为酒店用地，周边无类似交易或出租案例，故本次评估选用基准地价系数修正法确定评估值。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，并辅以相应的期日修正、土地使用权年期修正，据此修正计算后得出待估宗地的评估价格。其基本评估公式为：

公式： $P=P_j \times (1+\sum K) \times K_t \times K_m \times K_r \times K_k$

P_j ：基准地价

K ：宗地因素修正系数

K_t ：为交易期日修正系数

K_m ：为年期修正系数

K_r ：为容积率修正系数

K_k ：为开发程度修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2019 年 11 月 18 日，花王生态工程股份有限公司启动该项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2019 年 10 月 31 日为评估基准日。之

后我公司与委托方签署了资产评估委托合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据产权持有单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2019 年 11 月 22 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的实物资产进行盘点和现场勘察。

4、收集委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备、车辆和房地产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）评定估算、汇总阶段

2019 年 11 月 23 日至 2019 年 11 月 30 日，基本完成了评估计算工作。评估人员根据本项目特点、资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有单位所占地区的社会经济环境无重大变化。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、假定产权持有单位对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

3、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

经采用成本法评估，花王国际建设集团有限公司持有的江苏省丹阳市王府酒店二期房地产市场价格在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的资产账面价值 29,626,835.90 元，评估值 55,163,200.00 元，评估增值 25,536,364.10 元，增值率 86.19%。（房地产评估值大写：伍仟伍佰壹拾陆万叁仟贰佰元整）

（二）市场法评估结果

经采用市场法评估，花王国际建设集团有限公司持有的江苏省丹阳市王府酒店二期房地产市场价格在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的资产账面价值 29,626,835.90 元，评估值 64,048,800.00 元，评估增值 34,421,964.10 元，增值率 116.19%。（房地产评估值大写：陆仟肆佰零肆万捌仟捌佰元整）

（三）评估结论分析

本次评估采用成本法得出江苏省丹阳市王府酒店二期房地产市场价格 55,163,200.00 元，采用市场法得出江苏省丹阳市王府酒店二期房地产市场价格 64,048,800.00 元，两者差异率为 13.87%。由于市场法案例的类型为办公用房，委估对象为酒店用房，匹配性较弱，因此，我们认为，采用成本法评估的结果更能反映委估对象的真实价值。基于上述理由，本次采用成本法得出的评估结论作为委估房地产评估价值。

十一、特别事项说明

（一）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：

1、截至评估基准日，本次评估标的资产存在抵押的情况，抵押权人为江苏省江南农村商业银行股份有限公司，抵押期限为2018年8月13日至2023年8月12日。须解除抵押或取得债权人同意之后方可进行转让。

本次评估未考虑上述抵押权对评估结果的影响。

2、截至评估基准日，委估房产3536平方米对外出租给花王生态股份有限公司，租期截至2019年12月31日，年租金为1060800元，用于花王生态股份有限公司办公使用，剩余部分出租给个人用于酒店经营，截至2027年9月30日，年租金（包含一期及二期部分，总面积为19,968.65平方米）三百万元。

本次评估未考虑上述出租事项对评估结果的影响。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）花王生态工程股份有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或产权持有单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）涉及国资项目评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

（四）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论使用有效期为一年, 自 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论;

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整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 2019 年 12 月 10 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司



法定代表人:

左英浩

中国资产评估师: 毕 靖



中国资产评估师: 钱 进



2019 年 12 月 10 日

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、委托人及产权持有人法人营业执照复印件;
- 二、丹房权证云阳字第 **01061847** 号房屋所有权证;
- 三、丹国用(2014)字第 **6053** 号土地使用权证;
- 四、丹阳市不动产登记信息查询结果;
- 五、最高额抵押合同;
- 六、委托人及产权持有人的承诺函;
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件;
- 八、资产评估机构法人营业执照副本复印件;
- 九、签名资产评估师资格证明文件复印件。