

本报告依据中国资产评估准则编制

**河南神火煤电股份有限公司
拟转让出售资产所涉及的
房屋建筑物市场价值
资产评估报告**

亚评报字（2023）第 79 号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇二三年三月二十四日

资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估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.....	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	15
资产评估报告附件	16

声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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。

三、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本资产评估报告的使用人。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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。

七、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。

八、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。

九、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。

河南神火煤电股份有限公司 拟转让出售资产所涉及的 房屋建筑物市场价值 资产评估报告摘要

亚评报字（2023）第79号

河南神火煤电股份有限公司：

北京亚太联华资产评估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、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对河南神火煤电股份有限公司拟进行转让出售所涉及的房屋建筑物在2023年2月28日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估目的：确定河南神火煤电股份有限公司申报的房屋建筑物的价值，为河南神火煤电股份有限公司拟转让出售提供价值参考。

评估对象：河南神火煤电股份有限公司申报位于永城市新城区光明路与雪枫路交叉口的综合大楼。

评估范围：河南神火煤电股份有限公司申报位于永城市新城区光明路与雪枫路交叉口的综合大楼，建筑面积48,157.20平方米。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2023年2月28日。

评估方法：成本法。

评估结论：在评估基准日2023年2月28日，河南神火煤电股份有限公司拟转让出售的房屋建筑物的评估值为10,978.52万元，与账面值11,696.06万元相比，评估减值717.54万元，减值率为6.13%。评估结论的详细情况见资产评估明细表。

对评估结论的说明：

- 1、根据本次的评估目的，评估结论为评估基准日含增值税价值；
- 2、本次委估的房屋建筑物坐落于土地权证编号为《永国用（土籍）字第0301号》的土地上，根据土地证显示，该土地使用权的用途为综合用地，本次评估范围仅包含综合大楼，不包含该大楼所占土地使用权。

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供参考。

本评估结论使用有效期自评估基准日 2023 年 2 月 28 日起一年有效，超过一年，需重新进行评估。

重要提示：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。

河南神火煤电股份有限公司 拟转让出售资产所涉及的 房屋建筑物市场价值 资产评估报告

亚评报字（2023）第79号

河南神火煤电股份有限公司：

北京亚太联华资产评估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、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对河南神火煤电股份有限公司拟转让出售资产所涉及的房屋建筑物在2023年2月28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、被评估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

（一）委托人暨被评估单位

- 1、名称：河南神火煤电股份有限公司（简称“神火股份”）；
- 2、住所：河南永城新城光明路；
- 3、法定代表人：李宏伟；
- 4、类型：股份有限公司（上市）；
- 5、主要经营范围：煤炭生产、洗选、加工（限分支机构）煤炭销售（凭证）；矿用器材销售（国家有特殊规定的除外）；电解铝、铝合金、铝型材及延伸产品的生产、加工、销售；废铝加工；碳素制品的生产、加工、销售；从事货物和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（以上范围凡需前置审批或国家有相关规定的，凭许可证或有关批准文件经营）。（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

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

因神火股份拟转让出售资产事宜，需确定位于永城市新城区光明路与雪枫路交叉口综合大楼的市场价值，特委托评估机构对神火股份申报房屋建筑物的市场价值进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对神火股份申报的房屋建筑物的市场价值进行评估，为其拟转让出售提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

神火股份拟转让出售的位于永城市新城区光明路与雪枫路交叉口综合大楼的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为神火股份申报的房屋建筑物，具体为永城市新城区光明路与雪枫路交叉口综合大楼。详情如下：

委估综合大楼坐落于永城市新城区光明路与雪枫路交叉口，建于2016年，结构为框架剪力墙，房屋所有权人为神火股份，建筑面积48,157.20平方米。

本次委估的房屋建筑物坐落于土地权证编号为《永国用（土籍）字第0301号》的土地上，根据土地证显示，该土地使用权的用途为综合用地，本次评估范围仅包含综合大楼，不包含该大楼所占土地使用权。

截止评估基准日，上述房屋建筑物未办理房屋产权证，其面积是企业根据相关图纸并结合现场测量情况进行申报的，资产评估专业人员进行了核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，则以产权证书载明的面积为准。

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，且业经委托人和被评估单位确认。具体范围以神火股份申报的资产评估明细表为准。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估不涉及引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，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 2023 年 2 月 28 日。

此评估基准日由委托人确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、《河南神火煤电股份有限公司关于转让房产的申请》（2023 年 3 月 12 日）。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过修正）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年主席令第 5 号）；

5、《中华人民共和国城市不动产管理法》（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正）；

6、《国有资产评估管理办法》（2020 年年国务院令第 732 号）；

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；

8、《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）；

9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

10、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局“国资办发【1992】36 号”）；

11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国有资产监督管理委员会令第 12 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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 13、其他与资产评估相关的准则。

(四) 权属依据

- 1、委托人提供的建设工程合同等。

(五) 取价依据

- 1、市场询价资料；
- 2、资产评估专业人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 3、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、工程预算资料及图纸等；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 7、《河南省工程造价信息》（2022年第六期）；
- 8、资产评估专业人员运用的其他取价依据。

(六) 其他参考依据

- 1、委托人及被评估单位出具的有关声明、承诺等。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

根据《资产评估基本准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量方法的规定，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动，参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估，反映了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

成本法是指在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扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

（三）评估方法的选择

本次评估可以收集到各项资产的构建资料，委托评估的资产能够履行现场勘查程序，满足成本法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本次选用成本法对神火股份综合大楼进行评估。

（三）本次采用的方法介绍

1、房屋建筑物评估值的确定

资产评估专业人员根据企业提供的房屋建筑物评估明细表，核实其权属，了解其账面价值的构成，并对建筑物进行详细的现场勘查。

根据本次评估目的，结合被评估房屋建筑物的特点，对房屋建筑物采用成本法进行评估。基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=建安工程造价（含税）+工程建设其他相关费用（含税）+资金成本

（1）建安工程造价的确定

建安工程造价主要采用“预决算调整法”确定。

对于重大的房屋建筑物，工程招投标文件、工程预决算资料、施工图纸、工程施工承包合同等资料比较齐全的，采用“预决算调整法”确定其建筑造价。即根据企业提供的房屋建筑物清查评估明细表，在现场勘察的基础上，以企业提供的决算书为基础，按照工程及类似工程的（预）决算书、确定综合基价，依据《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）中的规定，根据评估基准日的当地工程造价信息，计算出各项费用，包括人工费调整、其他直接费调整、施工管理费、材料、机械调整、税金、计划利润等，定额直接费与各项费用之和即为工程本体造价和安装工程造价。本体造价与安装工程造价之和构成建安工程造价。

（2）工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、工程建设监理费、招标代理服务费等、工程勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费及城市基础设施配套费等。评估过程中按照国家 and 地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

（3）资金成本的确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的与合理工期相应的全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR），假设合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

（4）成新率的确定

对于价值较高的重点房屋建筑物，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

资产评估专业人员依据现场勘查的情况，根据被评估房屋建筑物的结构形式，参考行业通用的房屋建筑物经济耐用年限，并结合被评估房屋建筑物的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

同时,资产评估专业人员根据现场勘察了解的情况,对被评估房屋建筑物的结构(包括基础、承重构件、屋面、非承重件等)、装修(包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等)、设备(包括水、电、暖等)等的现状以及平时维修情况,结合建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》,对各个部分分别鉴定打分,汇总打分情况,综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为:

$$\text{现场勘察成新率} = (\text{结构部分分值} \times G + \text{装修部分分值} \times S + \text{设备部分分值} \times B) \times 100\%$$

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数,以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

成新率的确定是资产评估专业人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

- 1、进行项目前期调查,明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项;
- 2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析,同意接受委托;
- 3、与委托人签订资产评估委托合同;
- 4、制定评估计划。

(二) 现场调查、收集评估资料

- 1、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表,要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料;
- 2、资产评估专业人员进入现场,听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状,了解企业申报资产的状态等情况;
- 3、对企业提供的评估明细表进行查验,检查有无填列不全、项目不明确等情况;
- 4、在企业全面清查的基础上,资产评估专业人员根据企业提供的资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实,清查的主要方式有现场勘查和核实等;
- 5、根据现场实地勘查和清查核实的结果,要求企业进一步完善资产评估明细表,以做到“表”、“实”相符;
- 6、对现场调查及资料收集所获得的涉及产权归属等有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采

用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查等核查验证的方式。

（三）评定估算、形成评估结论

资产评估专业人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对被评估资产进行评定估算：

- 1、对被评估资产进行分析、计算和评定估算，得出评估结论；
- 2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；
- 3、汇集资产评估工作底稿，审查复核评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

- 1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；
- 2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，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；
- 3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、资产持续使用假设

即假定被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，资产评估师根据被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。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

（二）特殊假设

- 1、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论

的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应资产评估专业人员要求提供而未提供，而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

2、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

3、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

4、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司资产评估专业人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用成本法对神火股份申报拟转让出售的房屋建筑物的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2023年2月28日，河南神火煤电股份有限公司拟转让出售的房屋建筑物的评估值为10,978.52万元，与账面值11,696.06万元相比，评估减值717.54万元，减值率为6.13%。评估结论的详细情况见资产评估明细表。

对评估结论的说明：

1、根据本次的评估目的，评估结论为评估基准日含增值税价值；

2、本次委估的房屋建筑物坐落于土地权证编号为《永国用（土籍）字第 0301 号》的土地上，根据土地证显示，该土地使用权的用途为综合用地，本次评估范围仅包含综合大楼，不包含该大楼所占土地使用权。

本评估结论使用有效期自评估基准日 2023 年 2 月 28 日起一年有效，超过一年，需重新进行评估。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围内的房屋建筑物，截至本评估基准日被评估单位未办理房屋所有权证书，神火股份承诺其产权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房屋建筑物不存在产权纠纷的前提下做出的，亦未考虑将来办证需要支付的相关费用对评估结论的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

截至评估基准日，经核查，资产评估专业人员未发现委托人未提供的其他关键资料情况。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至本评估基准日，神火股份承诺纳入本次评估范围的资产不存在任何的法律、经济等未决事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估不涉及引用其他机构出具的报告结论。

（五）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

本项目不存在资产评估专业人员知悉的应予披露的评估基准日期后重大事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

本次评估中资产评估专业人员对评估范围的实物资产进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，评估报告不能视为是对本次评估中房屋质量的相关保证。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、进行融资租赁等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

截至评估基准日，委估房屋建筑物已出租给河南神火集团总医院，租赁期自2022年1月1日起至2023年12月31日止，共两年。

神火股份承诺，除上述事项以外申报评估的资产不存在对外贷款担保、资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔等或有事项，也不存在应予披露的重大财务承诺及重大

期后事项。

(八) 本次委估房屋建筑物坐落于土地权证编号为《永国用(土籍)字第0301号》的土地上,根据土地证显示,该土地使用权的用途为综合用地。本次评估对象为房屋建筑物,不包含土地使用权,本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(九) 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
无。

(十) 本次评估中无法核查验证的事项及其对评估结论的影响
无。

(十一) 其他需要说明的事项

1、本报告评估结论以委托人、被评估单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项,在企业委托时未做特殊说明,而资产评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

2、评估基准日后至评估报告有效期内,若被评估资产数量、面积及作价标准发生重大变化,并对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结果产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

(二) 资产评估报告只能由本报告载明的评估报告使用人使用,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,其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 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。

(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) 资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用,不得摘录报告的部分内容使用。

(六) 本评估项目涉及国有资产,在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核

准并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

（七）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，资产评估报告全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为：2023年3月24日

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇二三年三月二十四日

资产评估报告附件

- 一、委托人企业法人营业执照复印件
- 二、委托人及其他相关当事人的承诺函
- 三、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件
- 四、评估机构企业法人营业执照副本复印件
- 五、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件