

杭州天目山药业股份有限公司
拟出售临安天工商贸大厦 1-3 层项目
评估报告

国融兴华评报字[2017]第 010275 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017 年 10 月 24 日



评估报告目录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 资产评估师声明..... | 1 |
| 评估报告摘要..... | 3 |
| 评估报告正文..... | 5 |
| 一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的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..... | 7 |
| 五、评估基准日..... | 8 |
| 六、评估依据..... | 8 |
| 七、评估方法..... | 10 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 12 |
| 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..... | 16 |
| 十三、评估报告日..... | 16 |
| 十四、评估机构和资产评估师签章..... | 17 |
| 附件..... | 18 |

资产评估师声明

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、负债清单由委托人、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。

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北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2507 室
电话：010-51667811 传真：82253743



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。

杭州天目山药业股份有限公司

拟出售临安天工商贸大厦 1-3 层项目

评估报告摘要

国融兴华评报字[2017]第 010275 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受杭州天目山药业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对杭州天目山药业股份有限公司相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：杭州天目山药业股份有限公司拟出售临安天工商贸大厦 1-3 层，本次评估的目的是对该经济行为涉及的临安天工商贸大厦 1-3 层相关资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为单项资产价值。评估范围是临安天工商贸大厦 1-3 层的相关资产，即位于临安锦城街道广场路的房地产。具体情况如下表：

| 序号 | 建筑名称 | 层数 | 建筑面积（平方米） | 土地位置 |
|----|----------|----|-----------|---------|
| 1 | 天工大厦 1-3 | 3 | 10,612.95 | 锦城街道广场路 |

以及位于大厦内的相关电子设备 27 项。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

五、评估方法：本次评估采用收益法和重置成本法。

六、评估结论：截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，经评估，杭州天目山药业股份有限公司纳入此次评估范围的资产评估结果如下：临安天工商贸大厦 1-3 层评估价值为 5,950.15 万元；相关电子设备 27 项，评估价值为 31.94 万元，总计 5,982.09 万元，大写为人民币伍仟玖佰捌拾贰万零玖佰元。

七、特别事项说明：

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

1. 本建筑物 1-3 层与本建筑物 4-8 层为一个房产证，编号浙（2017）临安

市不动产权第 0015636 号。

2. 列入本次评估范围的位于临安锦城街道广场路的房地产（土地面积 5044.59 平方米、房屋建筑物 1 幢-建筑面积 10,612.95 平方米），因杭州天目山药业股份有限公司向中国建设银行股份有限公司杭州临安支行贷款而抵押，抵押合同编号为 20140263ZGEDY。

八、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

九、评估报告日：本评估报告日为 2017 年 10 月 24 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

杭州天目山药业股份有限公司

拟出售临安天工商贸大厦 1-3 层项目

评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 010145 号

杭州天目山药业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟确定房地产公允价值之事宜而涉及的杭州天目山药业股份有限公司相关资产在 2017 年 9 月 30 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、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方与产权持有单位为杭州天目山药业股份有限公司。

（一）委托方概况

名称：杭州天目山药业股份有限公司

统一社会信用代码：91330000253930812T

住所：浙江省临安市苕溪南路 78 号

法定代表人：祝政

注册资本：壹亿贰仟壹佰柒拾捌万元整

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 08 月 12 日

经营范围：生产：片剂、颗粒剂、丸剂、合剂、口服液、糖浆剂、滴眼剂、滴丸剂（具体范围详见《药品生产许可证》，软胶囊，片剂、颗粒剂类保健食品。市场经营管理、货物进出口。含下属分支机构的经营范围。（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）

2、历史沿革及股权结构

2006 年 1 月，原杭州天目药厂将持有的 30.16% 国有法人股全部转让给杭州现代集团，现代集团成为天目药业第一大股东。

2012 年 5 月深圳市长城国汇投资管理有限公司通过二级市场收购，拥有天目药业 24.01% 股权，成为第一大股东。2013 年 3 月湖南三羊及其关联公司深圳凯顿股权投资基金管理有限公司通过股权转让合计持有长城国汇 97.095% 股权，杨宗昌先生成为了天目药业的实际控制人。

2015 年 10 月 12 日，长城影视文化企业集团有限公司通过股份协议转让，以 5 亿元人民币的价格受让原控股股东持有的天目药业 20,420,397 股股票，持股比例占总股本 121,778,885 股的 16.77%，成为了天目药业公司单一第一大股东。2015 年 11 月 9 日，公司第九届董事会第九次会议审议通过同意赵锐勇先生担任公司第九届董事会董事长。后续通过二级市场不断增持，目前长城集团直接持有天目药业 29,866,428 股股份，占公司总股本的 24.53%，通过“国投瑞银资管—浙商银行—国投瑞银资本长影增持一号专项资产资管计划”持有天目药业 3,193,585 股份，占公司总股本的 2.62%，长城集团合计控制天目药业 27.15% 股份。

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日公司股东、股本、股权比例未再发生变动。

3、企业简介

天目药业历史悠久，公司起源于 1959 年的“天目山人民公社国药场”，当时主要以中药材种植为主，中药材加工为辅。1964 年 4 月，“天目山人民公社国药场”正式转为国营企业。期间“国药场”逐渐转向以加工为主、种植为辅的经营模式。1971 年 3 月，“国药场”更名为“临安县天目山药厂”，1984 年“临安县天目山药厂”又更名为“杭州天目山药厂”。1989 年 4 月，杭州天目山药厂作为临安全民所有制第一家股份制试点单位，进行股份制改造，同年 6 月成立了杭州天目山药业股份有限公司。

1992 年 11 月，经国家体改委批准继续进行股份制规范化试点。后经中国证监会复审同意和上海证交所核准，公司股票于 1993 年 8 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，成为杭州市第一家上市公司、全国第一家中药制剂上市企业。

公司在 1993 年上市后，利用资本优势进行战略扩张、实行多元化经营，先后收购了黄山制药总厂、于潜造纸厂、宝临印刷电路板公司等，涉及制药、造纸、手表螺钉、印刷电路板、皮塑、商贸等行业。但由于各种原因，多元化经营的结果并不理想，1996 年以后，公司决策层调整了经营思路，逐步走向“以药为主、

多元发展”的思路和运作上来。2015 年新的大股东入主后，公司决策层审时度势、立足自身优势，将公司发展重心集聚到药品、保健品健康产业上来。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方及业务约定书约定的其他评估报告使用者，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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。

（三）委托方与产权持有单位关系

委托方与产权持有单位为同一单位。

二、评估目的

杭州天目山药业股份有限公司拟出售临安天工商贸大厦 1-3 层，本次评估的目的是对该经济行为涉及的临安天工商贸大厦 1-3 层相关资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为单项资产价值。

评估范围是杭州天目山药业股份有限公司的相关资产，即位于临安锦城街道广场路的房地产，账面价值 38,849,455.20 元。具体情况如下表：

| 序号 | 建筑名称 | 层数 | 建筑面积（平方米） | 土地位置 |
|----|----------|----|-----------|---------|
| 1 | 天工大厦 1-3 | 3 | 10,612.95 | 锦城街道广场路 |

以及位于大厦内的相关电子设备 27 项，账面价值 1,163,142.54 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。评估范围内的资产未经会计师事务所审计。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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) 本项目评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、资产评估业务约定书。

(二) 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、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过)；

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过)；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过)；

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、《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正)；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016 年 3 月 23 日(财

税〔2016〕36号)；

9、《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号)；

10、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国资委、财政部令第32号)；

11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号，2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过)；

12、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日财政部令第14号)；

13、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006年12月12日国资委产权【2006】274号)；

14、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

15、《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003年12月31日国资委、财政部令第3号)；

16、《企业会计准则——基本准则》(2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则--基本准则〉的决定》修改)；

17、《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会第109号令)；

18、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第17号——要约收购报告书(2014年修订)》证监会公告【2014】26号；

19、其他与资产评估有关的法律法规。

(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—评估程序》(中评协〔2017〕31号)；

4、《资产评估执业准则—评估报告》(中评协〔2017〕32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〔2017〕34号)；

10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）产权依据

- 1、不动产权证书；
- 2、委托方及产权持有单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、《中国机电产品报价手册》2017版；
- 2、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 3、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 4、企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
- 5、网站提供的办公设备报价；
- 6、被评估单位提供的设备相关技术资料；
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 8、被评估单位提供的其它评估相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

收益法是指将委估资产的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定委估资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价其价值，反应了委估资产对于所有者具有价值的本质方面。

现行市价法也称市场法、市场价格比较法，是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。实行中根据替代原则，将委估房地产设定在同一市场中，与具有相同使用价值、区域环境相似的类似房地产案例加以比较对照，参照该房地产的情况、日期、区域以及个别因素与使用年期，修正得

出委估对象在评估基准日房地产价值。

成本法是指在评估基准日重新建造（购置）与委估资产具有相同功能的全新资产所需全部成本的基础上，减去各项贬值后得到委估资产价值的一种评估方法。本次电子设备采用重置成本法评估。

委估的房地产，为商贸大厦。从持有的状态看，目前主要用于出租，通过收取租金获取收益。且同区域内无法寻得可比的类似出售交易案例，因此本次对委估的房地产采用收益法进行评估。

（二）房屋收益法简介

本次对纳入评估范围的房地产采用收益法进行评估。

首先通过周边类似房产比较求得客观的租金水平，然后估算出全部房产的各年收益，扣除相应的流转税、管理费用、营销费用、维修费用等得到该项房产的年净收益额，再通过折现，最终估算出委估房地产的价值。

运用收益法按下列基本步骤进行：

- A、搜集有关收入和费用的资料；
- B、估算有效毛收入；
- C、估算运营（管理）费用；
- D、计算净收益（A）；
- E、选用适当的资本化率（r）；
- F、确定未来可收益的年限（n）；
- G、选用与评估目的相匹配的计算公式求得收益价值。

收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V - 评估价值；

A_i - 未来第 i 年的净收益；

r - 资本化率；

n - 收益年限。

当未来每年净收益按固定比率增长时，未来收益的年限为有限年限时，其计

算公式可表达如下：

$$V=A \times (1+g) / (r-g) \times [1-((1+g) / (1+r))^n]$$

式中：V--评估价值；

A - 未来每年净收益；

r--资本化率；

g--净收益增长率；

n --收益年限。

2、设备成本法简介

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值

电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

2) 成新率

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方签订资产评估业务约定书。

(三) 编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制

评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产-房地产的使用、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、资产持续使用假设，即假设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、假设委托方及产权持有单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

4、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

十、评估结论

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，经评估，杭州天目山药业股份有限公司纳入此次评估范围的资产评估结果如下：临安天工商厦 1-3 层评估价值为 5,950.15 万元；相关电子设备 27 项，评估价值为 31.94 万元，总计 5,982.09 万元，大写为人民币伍仟玖佰捌拾贰万零玖佰元。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）产权问题

本建筑物 1-3 层与本建筑物 4-8 层为一个房产证，编号浙（2017）临安市不动产权第 0015636 号。



（二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

列入本次评估范围的位于临安锦城街道广场路的房地产（土地面积 5044.59 平方米、房屋建筑物 1 幢-建筑面积 10,612.95 平方米），因杭州天目山药业股份有限公司向中国建设银行股份有限公司杭州临安支行贷款而抵押，抵押合同编号为 20140263ZGEDY。

本次评估未考虑资产抵押事项对评估价值的影响。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（四）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及产权持有单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18 号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



4、本次评估中，我们查看了每项委估对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于危险部位及部分隐蔽工程无法实施勘察和观测，具体情况以产权持有单位介绍和评估人员经验判断为依据。

5、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

8、本次评估结论不含税。

十二、评估报告使用限制说明

（一）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。

（二）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专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 10 月 24 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

