

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京承达创建装饰工程有限公司拟核实资产价值项目
涉及的北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生
产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产的市场价值

资产评估报告

京信评报字（2019）第 539 号

（共二册第一册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年一月十日



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： 1142020031202000023

资产评估报告名称： 北京承达创建装饰工程有限公司拟核实资产价值项目 涉及的北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心6#楼房地产的市场价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 京信评报字（2019）第539号

资产评估机构名称： 中京民信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 庄华(资产评估师)、王学国(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。



总目录

第一册资产评估报告

声明	- 1 -
摘要	2
第一章基本情况	4
一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、评估价值类型及定义	6
五、评估基准日	6
第二章评估依据	7
一、法律法规依据	7
二、评估准则依据	7
三、资产权属依据	8
四、取价依据	8
五、其他依据及参考资料	8
第三章评估方法	8
第四章评估程序及实施过程	8
一、进行前期调查	8
二、编制评估计划	9
三、进行现场调查	9
四、收集整理评估资料	10
五、展开评定估算	10
六、形成评估结论	10
七、编制出具评估报告	10
第五章评估假设	10
一、本次评估采用的假设	10
二、评估假设对评估结论的影响	11
第六章评估结论	11
第七章特别事项说明	12
第八章评估报告的使用限制说明	12
第九章评估报告日及其他	13
资产评估报告附件：	15

第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明

说明二、关于进行资产评估有关事项的说明

说明三、评估对象与评估范围说明

说明四、资产核实情况总体说明

说明五、评估技术说明

说明六、评估结论与分析说明

附件、企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》

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、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(以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

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、产权持有单位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、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。

北京承达创建装饰工程有限公司拟核实资产价值项目 涉及的北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生 产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产的市场价值 资产评估报告

京信评报字（2019）第 539 号

摘 要

重要提示

以下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。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受北京承达创建装饰工程有限公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京承达创建装饰工程有限公司拟核实资产价值涉及的北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产于 2019 年 12 月 23 日的市场价值进行评估，为委托人拟核实资产价值提供参考依据。

评估对象为北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产的市场价值。

评估范围为北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产，建筑面积共 11,373.56 平方米。

评估基准日为 2019 年 12 月 23 日。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对北京花宇置业有限公司提供的法律性文件等相关资料进行了验证审核，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出北京承达创建装饰工程有限公司拟核实资产价值项目涉及的北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产，建筑面积共 11,373.56 平方米，于评估基准日 2019 年 12 月 23 日的评估结论如下：

资产账面价值 11,357.28 万元，评估值 21,854.36 万元，评估增值 10,497.08 万元，

增值率 92.43 %。

评估汇总表

单位：（万元）

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	11,357.28	21,854.36	10,497.08	92.43
2	存货资产	11,357.28	21,854.36	10,497.08	92.43
资产总计		11,357.28	21,854.36	10,497.08	92.43

以下事项提请报告使用者予以关注：

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们除增值税外未考虑相关资产后续可能发生的经济行为需承担的费用和税项；未考虑资产的诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、本报告评估结果为含增值税价格。评估结论中包含了房屋应分摊的土地使用权的价值。

三、截止评估基准日，委估对象未取得房屋所有权证，房屋建筑面积等指标依据产权持有单位提供的《房屋面积测算技术报告书》及填报的产成品（库存商品）评估明细表确定，对此，产权持有单位提供了产权情况承诺函，承诺该房屋为产权持有单位所有，不存在权属纠纷。

本摘要仅用于上述评估目的，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，评估结论的有效期一年，即自二〇一九年十二月二十三日起至二〇二〇年十二月二十二日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

北京承达创建装饰工程有限公司拟核实资产价值项目 涉及的北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生 产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产的市场价值 资产评估报告

京信评报字（2019）第 539 号

北京承达创建装饰工程有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受北京承达创建装饰工程有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京承达创建装饰工程有限公司委估的北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产于 2019 年 12 月 23 日的市场价值进行评估，为委托人拟核实资产价值提供参考依据。

现将资产评估情况报告如下：

第一章基本情况

一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：北京承达创建装饰工程有限公司

企业类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

企业住所：北京市顺义区国门商务区机场东路 2 号

法定代表人：丁敬勇

注册资本：港币 18227 万元

成立日期：2003 年 09 月 19 日

营业期限：2003 年 09 月 19 日至 2023 年 09 月 18 日

经营范围：承担各类建筑室内、室外设计及装修、装饰项目的设计及施工；批发建筑材料、木门、木地板、家具；提供安装及售后服务、技术咨询、技术服务、设计服务；城市园林绿化施工；园林景观设计；专业承包、施工总承包、劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（二）产权持有单位概况

企业名称：北京花宇置业有限公司

企业类型：其他有限责任公司

企业住所：北京市顺义区顺通路 25 号 5 幢

法定代表人：孙建

注册资本：80648.67 万元

成立日期：2013 年 07 月 26 日

营业期限：2013 年 07 月 26 日至长期

经营范围：房地产开发；物业管理；项目投资；投资管理；货物进出口（不含法律、法规规定需要审批的项目）；技术开发；酒店管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）委托人与产权持有单位关系

委托人与产权持有单位为关联公司。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定委托人以外的其他评估报告使用者。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

北京承达创建装饰工程有限公司拟核实资产价值，为此，委托中京民信（北京）资产评估有限公司对北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产，于评估基准日 2019 年 12 月 23 日的市场价值进行评估，为北京承达创建装饰工程有限公司提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产的市场价值。

（二）评估范围为北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产，建筑面积共 11,373.56 平方米，账面值为 113,572,800.00 元。

（三）资产状况

纳入评估范围的房屋位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼，

框架结构，地上 10 层，地下 2 层，房屋外墙部分贴石材，部分玻璃幕墙，室内为毛坯，层高 4.2 米，房屋用途为办公、商业，申报总建筑面积为 11,373.56 平方米。

据评估人员现场勘查，委估房屋现状空置，房屋结构各部分状况好，设施设备齐全，可正常使用。

据产权持有单位提供的《房屋面积测算技术报告书》记载：委估房屋总建筑面积为 11,373.56 平方米，其中，3-10 层为办公用房，建筑面积为 8,796.70 平方米；1-2 层为商业用房，建筑面积为 1,645.15 平方米；-1 层为食堂用房，建筑面积为 931.71 平方米。

截止评估基准日，委估对象未取得房屋所有权证，房屋建筑面积等指标依据产权持有单位提供的《房屋面积测算技术报告书》及填报的产成品（库存商品）评估明细表确定，对此，产权持有单位提供了产权情况承诺函，承诺该房屋为产权持有单位所有，不存在权属纠纷。

截止评估基准日，委估对象未取得单独分摊的土地使用权证，依据产权持有单位提供的大证《土地使用权证》【京顺国用（2014 出）第 00133 号】记载：土地使用权人为北京花宇置业有限公司，土地用途为商业、办公、地下仓储、地下商业、地下车库，土地使用权面积为 29,906.4 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期：商业、地下商业为 2052 年 1 月 18 日，办公、地下仓储、地下车库为 2062 年 1 月 18 日。

截止评估基准日，未发现委估对象存在抵押、担保等他项权利。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

- （一）本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 23 日。
- （二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为需要所选取。
- （三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

第二章评估依据

一、法律法规依据

(一)《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部令第86号公布,根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令第97号)修改);

(二)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,并于2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);

(三)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

(四)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号1998年12月24日);

(五)《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);

(六)《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

(七)《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

(八)《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);

(九)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令 第四十六号)

(十)其他与本项评估有关的法律法规;

二、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

(三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

(四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

(五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

(六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

(七)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);

(八)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

- (九)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (十)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- (十一)《房地产估价规范》GB/T50291-2015(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号);
- (十二)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

- (一)《国有土地使用权证》。

四、取价依据

- (一)《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
- (二)建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
- (三)本公司掌握的房地产价格资料信息和实地调查的有关情况;
- (四)委托人提供的其它评估相关资料。

五、其他依据及参考资料

- (一)委托人提供的评估明细表;
- (二)企业提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三章 评估方法

常用的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法。

根据本次评估的目的和资产特点,对委估房屋采用市场比较法进行评估。

选取此种评估方法的原因是因为委估房屋所在区域有可供比较的交易案例,符合市场比较法的应用条件,其计算的结果反映了委估房屋的比准价格。

市场比较法

市场比较法是根据替代原则,选取同一供需圈内、同一性质、同一类型的近期内案例,对案例的交易情况、期日、区域以及个别因素等进行比较,修正得出委估房屋价格的一种方法。基本计算公式为:

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后,即安排有关负责人到委托人、产权持有单位处与负责

人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一) 向委托人、产权持有单位布置并辅导有关人员填写资产评估明细表。同时，指导委托人、产权持有单位进行资产清查。

(二) 向委托人、产权持有单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括房屋所有权证明文件等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有开裂及开裂程度。

2、设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

3、维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、开裂等现象。

(四) 通过座谈会、走访等方式，听取委托人有关人员资产现状和未来利用情况的介绍，形成访谈记录。

(五) 开展外部的调研活动，包括走访市场或电话问询等形式，收集价格资料、媒体资讯以外的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对资产的初步评估结果进行复查，必要时对估算过程和估算结果进行适当修改，在确认资产评估结果基本合规合理和资产无重评漏评的情况下，进行汇总，得出评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指假定被评估资产在评估基准日后仍按照原来的用途、使用方式持续使用下去。

(二) 一般假设

假设评估基准日后国家现行的有关法律、法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，产权持有单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

第六章 评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出北京承达创建装饰工程有限公司拟核实资产价值项目涉及的北京花宇置业有限公司拥有的位于北京顺义汽车生产基地顺西南路西侧艾迪理想中心 6#楼房地产，建筑面积 11,373.56 平方米，于评估基准日 2019 年 12 月 23 日的评估结论如下：

资产账面价值 11,357.28 万元，评估值 21,854.36 万元，评估增值 10,497.08 万元，增值率 92.43 %。

评估汇总表

单位：（万元）

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	11,357.28	21,854.36	10,497.08	92.43
2 存货资产	11,357.28	21,854.36	10,497.08	92.43
资产总计	11,357.28	21,854.36	10,497.08	92.43

第七章特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑除增值税外相关资产用于资产转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产所欠付的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、本报告中涉及的相关法律文件及资料由委托人和产权持有单位负责提供，委托人和产权持有单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

三、本次评估过程中，评估人员通过观察委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，未对房屋建筑物隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估人员在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断

四、对于委托人在委托业务时和评估过程中未作特殊说明的事项，而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，评估机构及评估人员对此不承担相关责任。

五、本次评估结果为含增值税价格。评估结论中包含了房屋应分摊的土地使用权的价值。

六、截止评估基准日，委估对象未取得房屋所有权证，房屋建筑面积等指标依据产权持有单位提供的《房屋面积测算技术报告书》及填报的产成品（库存商品）评估明细表确定，对此，产权持有单位提供了产权情况承诺函，承诺该房屋为产权持有单位所有，不存在权属纠纷。

七、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑应付未付的工程款等相关负债等对评估结论的影响。

第八章评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人使用。对于委托人将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托人、约定的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

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专业人员不承担责任；

四、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；

五、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；

六、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

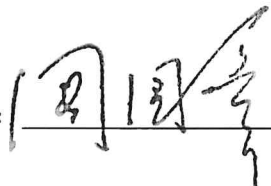
一、本评估报告日为 2020 年 1 月 10 日。评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本报告含有若干附件（见附件目录），附件是本报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  庄 华

资产评估师:  王 学 国

法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司



2020年1月10日

资产评估报告附件：

- 一、委托人法人营业执照；
- 二、产权持有单位法人营业执照；
- 三、委托人承诺函；
- 四、产权持有单位承诺函；
- 五、签名资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构备案公告；
- 七、资产评估机构法人营业执照；
- 八、签字资产评估师资格证书登记卡；
- 九、资产评估委托合同；
- 十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 十一、资产评估明细表。