

本报告依据中国资产评估准则编制

东旭光电科技股份有限公司拟收购资产
涉及的东旭科技发展有限公司位于大兴区汇营路
15号院的房产土地项目

资产评估报告

中环评报字【2020】第 0518 号
(共 1 册, 第 1 册)

中环松德(北京)资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十一日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
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	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告的使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
资产评估报告附件	18

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。

**东旭光电科技股份有限公司拟收购资产
涉及的东旭科技发展有限公司位于大兴区汇营路
15 号院的房产土地项目
资产评估报告摘要**

中环评报字【2020】第 0518 号

中环松德（北京）资产评估有限公司接受东旭光电科技股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对东旭光电科技股份有限公司拟收购东旭科技发展有限公司（以下或简称：东旭科技）资产而涉及的东旭科技发展有限公司位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房屋建筑物及其占用范围内的土地使用权在 2020 年 4 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、评估目的：东旭光电科技股份有限公司拟收购东旭科技发展有限公司位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房屋建筑物及其占用范围内的土地使用权，需要对东旭科技发展有限公司的房产土地进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：东旭科技发展有限公司于评估基准日的位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房屋建筑物及其占用范围内的土地使用权。

三、评估范围：东旭科技发展有限公司位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房屋建筑物及其占用范围内的土地使用权，建筑物包括：1 号-8 号楼，建筑面积总计 93,256.62 平方米，建成于 2019 年 7 月，纳入本次评估范围的仅包括取得房屋所有权证的地上建筑面积 86,299.51 平方米；土地使用权为出让工业用地，使用权面积 43,210.55 平方米。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 4 月 30 日。

六、评估方法：收益法、成本法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用收益法和成本法对评估对象进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经评估，东旭科技位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房地产在评估基准日的

账面价值 70,077.76 万元，评估价值 100,575.34 万元，评估增值 30,497.58 万元，增值率为 43.52%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2020 年 4 月 30 日起，至 2021 年 4 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**东旭光电科技股份有限公司拟收购资产
涉及的东旭科技发展有限公司位于大兴区汇营路
15 号院的房产土地项目
资产评估报告**

中环评报字【2020】第 0518 号

东旭光电科技股份有限公司：

中环松德（北京）资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对东旭光电科技股份有限公司拟收购东旭科技发展有限公司资产而涉及的东旭科技发展有限公司位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房屋建筑物及其占用范围内的土地使用权在 2020 年 4 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、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告
使用者概况**

（一）委托人概况

企业名称：东旭光电科技股份有限公司（简称：东旭光电）

注册地址：石家庄市高新区黄河大道 9 号

法定代表人：郭轩

注册资本：573025.0118 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：1992 年 12 月 26 日

营业期限自：1992 年 12 月 26 日至

统一社会信用代码：911301001043959836

经营范围：电真空玻璃器件及配套的电子元器件、汽车零配件的生产与销售及售后服务；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），平

板显示玻璃基板产业投资、建设与运营及相关的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。（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：东旭科技发展有限公司（简称：东旭科技）

注册地址：北京市大兴区青云店镇 104 国道东侧北京中印新华印刷器材有限责任公司院内 1 幢 103 室

法定代表人：李兆廷

注册资本：10000.00 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2014 年 02 月 18 日

营业期限：自 2014 年 02 月 18 日至

统一社会信用代码：91110000092434729H

经营范围：专业承包；技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；销售五金交电、电子产品、器件和元件、机械设备、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可；应到市商务委备案。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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人与产权持有单位关系

委托人为产权持有单位的关联方。

二、评估目的

东旭光电科技股份有限公司拟收购东旭科技发展有限公司位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房屋建筑物及其占用范围内的土地使用权，需要对东旭科技发展有限公司的房产土地进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为东旭科技位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房屋建筑物及其占用范围内的土地使用权。

(二) 评估范围

评估范围为东旭科技于评估基准日纳入评估范围的位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房屋建筑物及其占用范围内的土地使用权，账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
固定资产——房屋建筑物	66,487.87
无形资产——土地使用权	3,589.89
资产总计	70,077.76

1. 委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，其账面价值未经审计。

2. 评估范围内的资产权属清晰，为东旭科技合法拥有，其中：房屋建筑物地上部分已取得《京（2019）大不动产权第 0033416 号》、《京（2019）大不动产权第 0033415 号》、《京（2019）大不动产权第 0033477 号》、《京（2019）大不动产权第 0033479 号》、《京（2019）大不动产权第 0033481 号》、《京（2019）大不动产权第 0033592 号》、《京（2019）大不动产权第 0033594 号》和《京（2019）大不动产权第 0033595 号》产权证；土地使用权已取得《京兴国用（2014 出）第 00202 号》使用权证。根据企业提供的《京（2019）大不动产证明第 0021605 号》、《京（2019）大不动产证明第 0021606 号》、《京（2019）大不动产证明第 0021607 号》、《京（2019）大不动产证明第 0021608 号》、《京（2019）大不动产证明第 0021610 号》、《京（2019）大不动产证明第 0021611 号》、《京（2019）大不动产证明第 0021612 号》、《京（2019）大不动产证明第 0021613 号》不动产登记证明，委估房地产在评估基准日已设定抵押，抵押权人为：兴业银行股份有限公司北京海淀支行。

3. 资产概况

委估房地产位于北京市大兴区青云店镇堡上产业园，概况如下：

(1) 房屋建筑物

1) 1 号楼：钢混结构，地上 6 层，建筑面积为 11060.74 平方米，首层层高 5.4 米，2 层-6 层层高为 3.5 米，1 层地面铺设地砖，墙面刷涂料，公共楼梯铺设地砖，卫生间为防滑地砖，瓷砖墙面，铝合金方板吊顶，其余部分均为毛坯。建筑内水、电、暖等配套设施齐备。

2) 2 号楼和 3 号楼：钢混结构，地上 6 层，建筑面积分别为 10811.36 平方米和 10764.82 平方米，1-2 层层高 5.4 米，3 层-6 层层高为 3.05 米，公共楼梯铺设地砖，卫生间为防滑地砖，瓷砖墙面，铝合金方板吊顶，其余部分均为毛坯。建筑内水、电、暖等配套设施齐备。

3) 4-6 号楼：钢混结构，地上 6 层，建筑面积分别为 10764.82 平方米、10966.05 平方米和 9164.59 平方米，1-2 层层高 5.4 米，3 层-6 层层高为 3.05 米，公共楼梯铺设地砖，其余部分均为毛坯。建筑内水、电、暖等配套设施齐备。

4) 7 号楼：钢混结构，地上 5 层，地下 1 层，建筑面积为 9253.89 平方米，首层层高 5.4 米，2 层-5 层层高为 4.2 米，1 层部分投入使用，进行了简单装修，地面铺设地砖，墙面刷涂料，公共楼梯铺设地砖，卫生间为防滑地砖，瓷砖墙面，铝合金方板吊顶，其余部分均为毛坯。建筑内水、电、暖等配套设施齐备。

5) 8 号楼：钢混结构，地上 6 层，地下 1 层，建筑面积为 13513.24 平方米，首层层高 5.4 米，2 层-5 层层高为 3.5 米，公共楼梯铺设地砖，其余部分均为毛坯。建筑内水、电、暖等配套设施齐备。

(2) 土地使用权

根据《土地使用证》记载，土地权利人为东旭科技发展有限公司，其余信息如下：

坐落	地号	图号	地类 (用途)	使用权 类型	终止日期	使用权面积	记事	发证日期
大兴区青云店镇堡上产业园	110115 103001 GB0004 6	11-2-5 -30 (3)	工业	出让	2064-10 -13	43210.55	无	2014-1 2-9

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2020 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 委托人与中环松德（北京）资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
11. 其它相关的法律法规文件。

（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-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《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. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 《房屋所有权证》、《土地使用权证》；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
4. 产权持有单位提供的相关项目竣(施)工图、概预算财务凭证等资料；
5. 《北京市建设工程预算定额》（2012）；
6. 《北京市建设工程费用定额》（2012）；
7. 《北京市工程造价信息》；
8. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
9. 北京市住房和城乡建设委员会关于印发《关于建筑业营业税改征增值税调整北京市建设工程计价依据的实施意见》的通知（京建发〔2016〕116号）；
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

11. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
12. 《建筑安装工程工期定额》建设部建标（2000）38 号文；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
14. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
15. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

本次采用收益法和成本法进行评估，其基本思路为：

第一步：运用收益法测算估价对象房地产价值；

第二步：采用基准地价系数修正法测算估价对象工业用途土地使用权价值；

第三步：采用重置成本法测算估价对象房屋建筑物价值；

第四步：第二步测算得出的土地价值与第三步测算得出的房屋建筑物价值加和得出估价对象房地产价值；

第五步：第一步运用收益法得出的价值高于第四步成本法测算得到的价值，因为，工业厂房偏科研办公用途，租金收益相对较高，成本法仅从成本的角度体现房产价值，未体现出房地合一的市场溢价部分，综上所述，考虑到估价对象具体特点，最终采用第一步收益法测算得出的市场价值。

➤ 收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法测算可采用以下公式：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

其中：V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

➤ 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指求取一宗待估宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，求得待估宗地客观价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）其基本公式为：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：P—待估宗地价格；

P1b—某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数；

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正。

➤ 重置成本法

重置成本法是以房屋建设过程中所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和税费来确定房产价格的估价方法。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，中环松德（北京）资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 中环松德（北京）资产评估有限公司于 2020 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，中环松德（北京）资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特

点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点, 有针对性地布置资产评估申报明细表, 并设计主要资产调查表, 对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训, 填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点, 制定评估实施计划, 确定评估人员, 组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2020 年 5 月 6 日—7 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细, 评估人员查阅法律权属文件和工程建设档案, 从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

评估人员对委托评估的房地产作了详细勘察, 除核对房地产的数量及内容是否与申报情况一致而外, 主要查看: 建筑物结构、装修、设施, 配套使用状况和建筑物各部位完损情况, 在调查的基础上完善重要建筑物调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有单位的资产特点, 调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性和准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同等资料。

该阶段的工作时间为 2020 年 5 月 8 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划, 结合实际情况确定的作价原则及估值模型, 明确评估参数和价格标准后, 参考企业提供的历史资料 and

收益预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据中环松德（北京）资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的收益法和成本法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照中环松德（北京）资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按中环松德（北京）资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2020 年 05 月 9 日—2020 年 05 月 21 日。

九、评估假设

(一) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

(三) 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(四) 市场稳定假设：评估基准日后房地产市场价格保持稳定，无明显波动变化。

十、评估结论

经评估，东旭科技位于北京市大兴区汇营路 15 号院的房地产在评估基准日的

账面价值 70,077.76 万元,评估价值 100,575.34 万元,评估增值 30,497.58 万元,增值率为 43.52%。

注:评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,提请本评估报告使用者对此应特别关注:

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营,以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见,而不对其它用途负责。

(二) 报告中的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公允价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 房屋地下部分建筑面积 6957.11 平方米,评估基准日尚未办理房屋所有权证,未纳入本次评估范围。

(四) 根据企业提供的《京(2019)大不动产证明第 0021605 号》、《京(2019)大不动产证明第 0021606 号》、《京(2019)大不动产证明第 0021607 号》、《京(2019)大不动产证明第 0021608 号》、《京(2019)大不动产证明第 0021610 号》、《京(2019)大不动产证明第 0021611 号》、《京(2019)大不动产证明第 0021612 号》、《京(2019)大不动产证明第 0021613 号》不动产登记证明,委估房地产在评估基准日已设定抵押,抵押权人为:兴业银行股份有限公司北京海淀支行。

(五) 在资产评估结论有效使用期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。

(六) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响:

本次评估中,资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是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,

通过实地勘察做出判断。

(七) 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期后事项:

自评估基准日至评估报告出具日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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师不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外;

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时, 要以评估结论作为价值的参考依据 (还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 05 月 21 日。

(本页无正文)

资产评估机构：中环松德（北京）资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年五月二十一日

资产评估报告附件

- 一、资产评估委托合同（复印件）
- 二、委托人和产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、委托人和产权持有单位承诺函
- 四、签字资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）