

本报告依据中国资产评估准则编制

梅州佳旺房地产有限公司

拟以资产抵偿欠广东明珠集团置地有限公司债务
涉及的“尚江府”的部分未售住宅、商铺及车位使用权价值

资产评估报告

中广信评报字[2021]第 149 号

(共一册, 第一册)

广东中广信资产评估有限公司

二〇二一年四月十六日



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： 4444020057202100111

资产评估报告名称： 梅州佳旺房地产有限公司拟以资产抵偿欠广东明珠集团置地有限公司债务涉及的“尚江府”的部分未售住宅、商铺及车位使用权价值

资产评估报告文号： 中广信评报字[2021]第149号

资产评估机构名称： 广东中广信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 罗育文(资产评估师)、黄一仕(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。

目录

资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告备查文件目录	20

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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、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。

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、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、负债清单由委托人、产权持有人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，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。本资产评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人：广东明珠集团置地有限公司

产权持有人：梅州佳旺房地产有限公司

评估目的：梅州佳旺房地产有限公司拟以资产抵偿欠广东明珠集团置地有限公司债务，对涉及的“尚江府”房地产开发项目的部分未售住宅、商铺及车位使用权在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象为梅州佳旺房地产有限公司拟以资产抵偿欠广东明珠集团置地有限公司债务涉及的“尚江府”房地产开发项目的部分未售住宅、商铺及车位使用权价值；本次评估范围是梅州佳旺房地产有限公司建设“尚江府”房地产开发项目未售 175 套住宅、33 间商铺及 340 个车位使用权，其中未售 175 套住宅面积共计 23,792.68 平方米，未售 33 间商铺共计 6,344.92 平方米。（具体清单详见评估明细表）。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 3 月 31 日

评估方法：市场比较法

评估结论：经评估测算，“尚江府”房地产开发项目的部分未售住宅、商铺及车位使用权在评估基准日的市场价值为 24,848.22 万元。

评估结论使用有效期：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价值参考依据，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2021 年 3 月 31 日起至 2022 年 3 月 30 日。

特别提请报告使用者关注以下事项：

1、本次评估对象为“尚江府”房地产开发项目，现已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，截止至评估基准日，商品房预售许可证均已过期，现房销售许可证正在办理中，尚未取得产权证。

2、评估范围内各房产面积为预售面积，预售面积与实测面积可能存在一定误差，本

次评估未考虑该误差对评估结果的影响。

3、本次评估结论为含税价，特别提请报告使用者注意。

4、本次评估结论为评估对象的市场价值，已合理考虑大宗交易折扣对价格的影响，并扣除以资产抵偿债务出让方需承担的交易过户契税。

资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中广信评报字[2021]第 149 号

资产评估报告正文

广东明珠集团置地有限公司：

广东中广信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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对梅州佳旺房地产有限公司拟以资产抵偿欠广东明珠集团置地有限公司债务，涉及的“尚江府”房地产开发项目的部分未售住宅、商铺及车位使用权在评估基准日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：广东明珠集团置地有限公司

统一社会信用代码：9144148158466503XB

住所：兴宁市官汕路 99 号

法定代表人：彭胜

注册资本：150000.00 万人民币

成立日期：2011 年 10 月 14 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发、销售；实业投资；设备和物业租赁；国内贸易。（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）产权持有人

名称：梅州佳旺房地产有限公司

统一社会信用代码：914414003453197543

住所：梅州市梅江区江南正兴路和兴园 30 号店

法定代表人姓名：彭敬波

注册资本：5000.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2015年06月15日

经营范围：房地产开发经营；房地产租赁及信息咨询服务；商业物资供销业的零售、批发；工程机械设备租赁。（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）委托人与产权持有人关系

委托方是产权持有人的债权人。

（四）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、产权持有人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。除此之外，资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

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成为本评估报告使用人。

二、评估目的

梅州佳旺房地产有限公司拟以资产抵偿欠广东明珠集团置地有限公司债务，涉及的“尚江府”房地产开发项目的部分未售住宅、商铺及车位使用权在评估基准日的市场价值进行评估，为上述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

本次评估对象为梅州佳旺房地产有限公司拟以资产抵偿欠广东明珠集团置地有限公司债务涉及的“尚江府”的部分未售住宅、商铺及车位使用权价值。

（二）评估范围

本次评估范围是梅州佳旺房地产有限公司建设“尚江府”房地产开发项目未售175套住宅、33间商铺及340个车位使用权，其中未售175套住宅面积共计23,792.68平方米，未售33间商铺共计6,344.92平方米。

于评估基准日“尚江府”房地产开发项目各楼栋已完工，水、电、气管道安装以及门窗工程安装均已完成，达到房屋交付标准，并于2020年12月20日通过竣工验收，目前正在办理相关产权证阶段。

“尚江府”房地产开发项目已取得梅州市住房和城乡建设局颁发的证号为：2018065号、2018050号、2018117号、2018118号、2018097号《商品房预售许可证》。“尚江府”房地产开发项目所占用土地已取得《粤（2018）梅州市不动产权第0024274号》不动产权证，土地面积合计为17,223.00平方米，土地用途为综合、商住，使用年限至2048年2月25日止。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

（三）实物资产特点

“尚江府”房地产开发项目，主要结构为钢筋混凝土结构，钢筋混凝土桩基础，钢筋混凝土柱承重，门窗安装和水、电、气管道入屋铺设均已完成。

（四）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估未引用其他机构报告。

四、价值类型

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）根据委托人要求，本次评估的基准日为2021年3月31日。

（二）评估基准日的确定，是委托人及产权持有人根据以下具体情况协商择定的：

1、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次资产评估工作中, 资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等, 均以该日之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值标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规, 以及在评估中参考的文件资料主要有:

(一) 法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议通过修正);

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日, 十三届全国人大三次会议表决通过);

4、《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修订);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号, 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订);

6、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

9、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号);

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

11、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

12、《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);

13、其他有关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

1、资产评估基本准则

(1)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2、资产评估执业准则

(1)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

(2)《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

(3)《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

(6)《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

(7)《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

3、资产评估指导意见

(1)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(2)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

4、资产评估指南

(1)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

5、其他行业准则依据

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(三) 产权依据

1、企业营业执照;

2、商品房预售许可证、不动产权证(土地)、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证;

3、房屋建筑面积预测成果表;

4、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资料。

(四) 取价依据

1、梅州佳旺房地产有限公司提供的资产清查明细表等其他文件资料

2、房屋交易网站;

3、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料;

4、其他相关的市场价格资料。

（五）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 2、现场勘查、核实资料；
- 3、委托评估资产的相关资料；
- 4、其他与委托评估资产有关的证明资料；
- 5、其他有关资料。

七、评估方法

1、评估方法简述

房地产评估应在遵循评估原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，房地产评估的主要方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，上述方法的适用范围如下：

市场比较法适用的评估对象是同种类数量较多且经常发生交易的房地产，不适用数量较少、很少发生交易或可比性很差的房地产；

收益法适用的评估对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，不适用公用、公益性的房地产及收益较难确定的房地产；

成本法适用的评估对象包括：新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用市场比较法、没有收益或收益不明确的房地产，也可采用成本法评估；

假设开发法适用的评估对象为具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产，包括可开发建设的土地、在建工程、可重新改造的房地产等。

2、估价方法的确定

本次评估内容为房地产的市场价值，位于同一供求圈有类似物业出售及出租，且市场交易较活跃，故适宜采用市场比较法进行评估。

3、具体评估方法的使用

市场比较法是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价

方法。

市场比较法的计算公式：

$$P_i = P' \times A \times B \times C \times D$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中：P—待估房地产评估价格 P_i —待估房地产比准价格

P' —可比实例价格 A—交易情况修正系数

B—区位状况修正系数 C—实物状况修正系数

D—权益状况修正系数

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2021年4月1日至2021年4月16日对评估对象实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

根据委托人资产评估意向，评估专业人员与委托人、产权持有人的有关人员进行交流，向产权持有人了解资产状况、工作进度、评估目的、评估对象和范围、评估基准日等评估业务基本事项，并综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险后，确定承接评估业务，与委托人签订资产评估委托合同。

（二）制定评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划和操作方案，确定该项目负责人，成立了评估项目组，在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托人、产权持有人进行了交流，并向产权持有人发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（三）现场调查及收集资料

评估专业人员于2021年4月6日对评估对象进行了现场调查，在产权持有人展申报和全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实。

1、实物资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产

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。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表

评估专业人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，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，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估专业人员对申报的房地产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的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，提请产权持有人核实。

(四) 收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集周边类似房地产市场售价等评估依据，以保证评估业务质量。结合评估对象经营状况、发展前景，了解可能对评估对象产生的不确定风险因素，以确保对评估对象价值判断和测算提供必要依据。

(五) 评定估算、汇总

评估人员对房产的市场价值进行分析估算，形成评估明细表；本评估项目负责人汇总、分析评估结果和评估技术说明，在此基础上，对评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

(六) 内部审核和提交资产评估报告

按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人许可的其他相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通，根据反馈意见进行合理修改后，由法定代表人签发，最终完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对产权持有人所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、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、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定产权持有人无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）特殊性假设

（1）假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

（2）除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

（3）除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

（4）企业所拥有的资产产权清晰，为产权持有人所有，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，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

（5）除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物、设备等有形资产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。

（6）假设评估对象能顺利完工，并取得产权证。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

十、评估结论

（一）评估结果

在前述评估假设及限定条件下，本评估报告的评估结论为：评估基准日“尚江府”房地产开发项目的部分未售住宅、商铺及车位使用权在评估基准日的市场价值为24,848.22万元（大写人民币贰亿肆仟捌佰肆拾捌万贰仟贰佰元整）。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2021年3月31日起至2022年3月30日止。

十一、特别事项说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

(一) 利用专家工作及相關报告事项

无。

(二) 权属等主要资料不完整或存在瑕疵事项

待估资产存在权属瑕疵问题，具体处理如下，特请报告使用者注意：

待估资产于2020年12月20日通过竣工验收，现已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，截止至评估基准日，商品房预售许可证均已过期，现房销售许可证正在办理中，尚未取得产权证。评估范围内各房产面积为预售面积，预售面积与实测面积可能存在一定误差，本次评估未考虑该误差对评估结果的影响。

(三) 委托人未提供的其他关键资料事项

未发现。

(四) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

未发现。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素事项

未发现。

(六) 评估程序受限事项

未发现。

(七) 期后重大事项

评估专业人员未发现其它重大期后事项，委托方与产权持有人亦明确告知不存在重大期后事项。

(八) 其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，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其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估的房地产现在办理现房销售许可证中，未办理产权证，其建筑面积数据由产权持有人提供，我们没有进行实地丈量，产权持有人应对其提供数据的合法性、真实性、完整性负责，若在本报告提出日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果。

3、本次评估时，评估专业人员视察了建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估专业人员仅能通过向产权持有人工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托人提供，其合法性、真实性、完整性由委托人负责，评估专业人员没有也无法对上述资产进行丈量。

4、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

5、本资产评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

6、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

（1）资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

（3）由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

7、本次评估结论为含税价。

8、本次评估结论为评估对象的市场价值，已合理考虑大宗交易折扣对价格的影响。并扣除以资产抵偿债务出让方需承担的交易过户契税。

9、对产权持有人可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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约定的除外。

3、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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

4、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。

5、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。

6、本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为：2021年4月16日

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



资产评估报告备查文件目录

- 一、 委托评估对象部分现场照片
- 二、 资产评估明细表
- 三、 委托人及产权持有人营业执照复印件
- 四、 重要产权证明文件复印件
- 五、 委托人及产权持有人承诺函
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 八、 广东中广信资产评估有限公司备案公告复印件
- 九、 广东中广信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
- 十、 资产评估师职业资格证书登记卡复印件