

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波东力传动设备有限公司
拟资产转让所涉及的不动产价值项目
资产评估报告

陕正德信评报字（2021）255号

陕西正德信资产评估有限公司

二零二一年十月十七日



目录

声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
附 件	21

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。

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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

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专业人员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。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

宁波东力传动设备有限公司
拟资产转让所涉及的不动产价值项目
资产评估报告摘要
陕正德信评报字（2021）255号

陕西正德信资产评估有限公司接受宁波东力传动设备有限公司的委托，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，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，就宁波东力传动设备有限公司拟资产转让所涉及的不动产进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：本次评估目的是为宁波东力传动设备有限公司拟资产转让所涉及的不动产于评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为宁波东力传动设备有限公司申报的不动产价值。评估范围为宁波东力传动设备有限公司所拥有的位于宁波市江北区通宁路 520 弄 199 号全部工业房地产及其附着物，其中，房屋建筑物共 6 幢，证载建筑面积合计 40,730.28 平方米，实际建筑面积为 40,712.06 平方米，土地使用权面积为 78,197.00 平方米；另外还包括配电设施、围墙、厂区地坪及绿化等配套设施，纳入评估范围内的工业房地产及附着物账面原值共计 145,584,369.10 元，账面净值 108,269,237.60 元。

委托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。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 8 月 19 日。

五、评估方法：市场比较法和收益法。

六、评估结论：

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托评估的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。本次评估最

终选择市场比较法评估结果作为本项目最终评估结论，得出宁波东力传动设备有限公司不动产市场价值于评估基准日的具体评估结论如下：

宁波东力传动设备有限公司不动产在评估基准日 2021 年 8 月 19 日所表现的市场价值为叁亿陆仟玖佰玖拾肆万元整（¥36,994.00 万元）。

详细情况见评估汇总表及明细表。

七、特别事项说明：

1、在本次勘查核实的过程中，对纳入评估范围的资产进行的实地勘查，仅为一般性的外观勘查，未借助专业检测仪器对其进行专业勘查，评估人员向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定产权持有人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。

2、根据浙（2016）宁波市（慈城）不动产权第 0095868 号《不动产权证书》，证载建筑面积共计 40730.28 平方米，其中：经现场勘查，原证载建筑面积 40.62 平方米的门卫室已经改造重建，改造后建筑面积为 22.40 平方米，尚未办理登记变更。本次评估时的建筑面积根据现场实地测量确定，未经专业测绘机构测量。评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，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。

3、本次评估值包含增值税，未考虑交易税费。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对宁波东力传动设备有限公司拟资产转让所涉及的不动产价值项目目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

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 2021 年 8 月 19 日至 2022 年 8 月 18 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 2021 年 10 月 17 日。

陕西正德信资产评估有限公司
电话：029-87892236

地址：陕西省西安市未央区凤城五路世融嘉轩 5 号楼 11 层

以上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。

宁波东力传动设备有限公司 拟资产转让所涉及的不动产价值项目 资产评估报告正文

陕正德信评报字〔2021〕255号

宁波东力传动设备有限公司：

陕西正德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，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产转让所涉及的不动产在评估基准日 2021 年 8 月 19 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及产权持有单位均为宁波东力传动设备有限公司。

（一）委托人及产权持有单位概况

名称：宁波东力传动设备有限公司（以下简称“东力传动”）

统一社会信用代码：91330200744987610R

类型：一人有限责任公司（私营法人独资）

住所：宁波市江北区银海路 1 号

法定代表人：郑才刚

注册资本：陆亿元整

成立日期：2003 年 01 月 24 日

营业期限：2003 年 01 月 24 日至 2023 年 01 月 23 日

经营范围：减速电机、减速器、风电齿轮箱、船舶齿轮传动装置、电器机械及器材、通用设备的研发、制造、加工、批发、零售。自营和代理各类货物和技

陕西正德信资产评估有限公司
电话：029-87892236

地址：陕西省西安市未央区凤城五路世融嘉轩 5 号楼 11 层

术的进出口，但国家限定经营和禁止进出口的货物和技术除外。（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）委托人与产权持有单位关系

本项目委托人与产权持有单位均为东力传动。

（三）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和国家法律法规的相关规定。除此之外，任何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

依据《资产评估委托函》（2021年10月8日），本次评估目的是为东力传动拟资产转让所涉及的工业房地产及附着物在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为东力传动申报的工业房地产及附着物资产价值。

评估范围为东力传动所拥有的位于宁波市江北区通宁路520弄199号全部工业房地产及其附着物，其中，房屋建筑物共6幢，证载建筑面积合计40,730.28平方米，实际建筑面积为40,712.06平方米，土地使用权面积为78,197.00平方米；另外还包括配电设施、围墙、厂区地坪及绿化等配套设施。纳入评估范围内的工业房地产及附着物账面原值共计145,584,369.10元，账面净值108,269,237.60元。

上述资产的评估范围与委托评估的范围一致，委托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。

（二）主要资产概况

1. 房屋建筑类资产

房屋建筑物主要为厂房、办公楼、门卫室、高压配电房和水泵房，证载房屋建筑面积合计 40,730.28 平方米，实际建筑面积为 40,712.06 平方米，土地使用权面积为 78,197.00 平方米。房屋建筑物主要为钢结构与钢混结构，其中门卫室于 2018 年 9 月建成，其余建筑物于 2013 年 1 月建成，具体详见下表：

序号	不动产权证编号	建筑物名称	坐落	用途	结构	层数	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	浙(2016)宁波市(慈城)不动产权第 0095868 号	1#厂房	通宁路 520 弄 199 号全部	工业用地/公交仓储	钢结构	地上一层	2013 年 1 月	19,342.31
2		2#厂房			钢结构	地上一层	2013 年 1 月	18,389.09
3		办公楼			钢混	地上四层	2013 年 1 月	2,748.35
4		配电房			钢混	地上一层	2013 年 1 月	157.08
5		水泵房			钢混	地下一层	2013 年 1 月	52.83
6		新门卫室			砖混	地上一层	2018 年 9 月	22.40
合 计								40,712.06

纳入评估范围内的厂房共一层，钢结构，顶部为钢棚，形状呈拱形，平均高度为 9.75 米，1#厂房地面均为耐磨地坪，2#厂房大部分地面为新施工的环氧地坪。

办公楼共 4 层，平均层高为 3.5 米，钢混结构，外墙墙面贴有瓷砖，地面大多铺设地砖、木地板等，配有木门、铝合金窗，顶部大多有吊顶，楼梯台阶处贴有大理石，部分楼梯转角处有墙皮脱落现象。

门卫室共一层，层高为 3.4 米，长 5.6 米，宽 4 米，该门卫室为 2018 年 9 月原地拆迁重建，砖混结构，地面为地砖，配有铝合金窗。

高压配电房共一层，层高为 4.5 米，砖混结构，地面为水泥地坪，墙面为抹灰。

水泵房位于地下，共一层，层高 2.8 米，钢混结构，墙面为抹灰，地面为水泥地坪。

经现场勘查，房屋建筑物类资产位于东力传动厂区内，均可正常使用，能满足企业日常运营需求。

2. 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 块宗地，面积合计 78,197.00 平方米，

证载权利人为东力传动，为工业用地，终止日期为 2061 年 7 月，已取得浙（2016）宁波市（慈城）不动产证第 0095868 号《不动产权证书》。

待估宗地位于宁波市江北区洪塘街道江北工业园区内，周边各项工业配套设施齐全。土地总面积为 78,197.00 平方米，登记用途为工业用地，实际用途为工业，宗地内基础设施条件为五通一平，宗地地势平坦，地质条件良好，其形状较规则。周边聚集有大量高新企业，各项工业基础设施配套齐全，临近宁波绕城高速、沈海高速，对外连接十分便捷。

本次评估范围内的工业房地产目前为部分自用、部分出租，根据委托人提供的《厂房租赁合同》，租约面积 13,960.00 平方米，租约期限为 2021 年 5 月 1 日至 2024 年 7 月 30 日。

3. 其他配套设施等附着物

主要为围墙、厂区内低坪、绿化及配电设施等，其中配电设施包含变压器、高压柜、低压柜、直流屏等。经现场勘查，委估设施设备位于东力传动厂区内，均运行正常，能满足企业日常生产运营需求。

（三）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）

本报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

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

本项目评估基准日为 2021 年 8 月 19 日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现等因素确定的。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 东力传动提供的《资产评估委托函》（2021 年 10 月 8 日）；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大第三次会议通过）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）

5. 《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通过）；

6. 《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号，2006 年）；

7. 《证监会监管规则适用指引——评估类第 1 号》（中国证券监督管理委员会，2021 年 1 月 22 日）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第 691 号令，2017 年）；

9. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017 年）。

10. 其他相关的法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协[2017]30号）；
3. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2018]36号）；
4. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2018]35号）；
5. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协[2019]35号）；
6. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）；
7. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2018]37号）；
8. 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）；
9. 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；
10. 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；
11. 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）；
12. 中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

（四） 产权依据

1. 不动产权证书复印件；
2. 委托人或产权持有单位有关产权的承诺等；
3. 其他有关证明资料。

（五） 取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 房地产市场价格调查资料；

3. 评估基准日银行存贷款利率；
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
5. 地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知；
6. 评估人员通过现场勘察、取证、记录等所搜集的资料。
7. 其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 东力传动《营业执照》；
2. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

《资产评估执业准则-不动产》规定有条件选用市场比较法进行评估的，应当以市场比较法为主要的评估方法，收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。

本次评估对象是工业房地产，位于市区范围内，该区域房地产市场较发达，主要以出租或者联营的方式进行经营，根据评估目的并结合资产特点，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，对委估资产分别采用市场比较法及收益法进行评估。

成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，也适用于房地产市场发育不够或者类似房地产交易实例较少的地区。由于估价对象为建造时工程造价资料及设计资料缺失，根据现有资料无法准确计算其重置成本，故本次不采用成本法测算。

1、市场比较法是将评估对象与在近期已经发生了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，修正得出评估对象价格的一种评估方法。

(1) 基本原理

市场比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出评估对象的价格。在本次评估过程中，选取了评估对象同一供需圈层内的三例房地产交易案例作为可比案例进行了评估。

(2) 公式

$$\text{价值分析价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{市场状况修正 } (\quad)}{100} \times \frac{\text{区位状况修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{实物状况修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{权益状况修正 } 100}{(\quad)}$$

2、收益法

(1) 基本原理

收益法是收益还原法的简称收益法是预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值的评估方法。

(2) 公式

I、无租约限制的公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \text{ 或 } V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

II、有租约限制的公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(1+Y)^t(1+g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场比较法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提

交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

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.持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）基本假设

1.假设产权持有单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

2.假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场比较法和收益法对东力传动工业房地产及附着物项目进行了评估，通过测算，评估对象存在租售比失衡的情况，故本次评估未采用收益法评估结果，最终选择市场比较法评估结果作为本项目最终评估结论。

即：在被评估资产持续使用、公开市场和适当的假设前提下，在评估基准日的市场价值评估结论如下：

东力传动不动产在评估基准日 2021 年 8 月 19 日所表现的市场价值为叁亿陆仟玖佰玖拾肆万元整（¥36,994.00 万元）

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）引用其他机构出具的报告情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情况

1. 在本次勘查核实的过程中，对纳入评估范围的资产进行的实地勘查，仅为一般性的外观勘查，未借助专业检测仪器对其进行专业勘查，评估人员向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定产权持有人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。

2. 根据浙（2016）宁波市（慈城）不动产权第 0095868 号《不动产权证书》，证载建筑面积共计 40730.28 平方米，其中：经现场勘查，原证载建筑面积 40.62 平方米的门卫室已经改造重建，改造后建筑面积为 22.40 平方米，尚未办理登记变更。本次评估时的建筑面积根据现场实地测量确定，未经专业测绘机构测量。评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，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。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（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事项

无。

（八）需要说明的其他问题

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项目评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作时以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估范围及采用的由委托人及产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，产权持有单位应对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 本次评估值包含增值税，未考虑交易税费，请报告使用者注意该事项。

5. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

①本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

②本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

③本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

④本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2022年8月18日止。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2021 年 10 月 17 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

陕西正德信资产评估有限公司（盖章）



法定代表人：
(签名并盖章)

资产评估师：
(签名并盖章)

资产评估师：
(签名并盖章)

二零二一年十月十七日