

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆天业（集团）有限公司

拟转让资产涉及的土地使用权

# 资产评估报告

同致信德评报字（2023）第030010号

共二册 第一册

第一册 评估报告书

第二册 评估说明



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二三年八月八日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|   |  |
|---|--|
| 报告编码:   | 1142020054202300420                                      |
| 合同编号:   | 2023PG-030005号   |
| 报告类型:   | 法定评估业务资产评估报告   |
| 报告文号:   | 同致信德评报字(2023)第030010号                                    |
| 报告名称:   | 新疆天业(集团)有限公司拟转让资产涉及的土地使用权                                |
| 评估结论:   | 17,815,000.00元   |
| 评估报告日:  | 2023年08月08日  |
| 评估机构名称:   | 同致信德(北京)资产评估有限公司   |
| 签名人员:   | 夏军民 (资产评估师) 会员编号: 65000268<br>冯万宾 (资产评估师) 会员编号: 65190011 |
| <br>(可扫描二维码查询备案业务信息) |  |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年08月08日

# 目 录

|  |    |
|--|----|
| 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况..... | 7  |
| 二、评估目的.....                              | 8  |
| 三、评估对象和评估范围.....                         | 8  |
| 四、价值类型.....                              | 8  |
| 五、评估基准日.....                             | 9  |
| 六、评估依据.....                              | 9  |
| 七、评估方法.....                              | 11 |
| 八、评估程序实施过程和情况.....                       | 13 |
| 九、评估假设.....                              | 14 |
| 十、评估结论.....                              | 15 |
| 十一、特别事项说明.....                           | 15 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....                       | 17 |
| 十三、资产评估报告日.....                          | 17 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....              | 17 |
| 资产评估报告附件.....                            | 19 |
| 附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件.....             | 20 |
| 附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件.....             | 21 |
| 附件三、 委托人和被评估单位产权登记证.....                 | 22 |
| 附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....             | 23 |
| 附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函.....                | 24 |
| 附件六、 签名资产评估师的承诺函.....                    | 25 |
| 附件七、 资产评估机构资格备案公告.....                   | 26 |
| 附件八、 资产评估机构法人营业执照副本复印件.....              | 27 |
| 附件九、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件.....            | 28 |
| 附件十、 资产评估委托合同.....                       | 29 |
| 附件十一、 其他证明文件复印件.....                     | 30 |
| 附件十二、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明.....          | 31 |
| 附件十三、 资产评估结果汇总表及明细表.....                 | 32 |

# 声 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、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

新疆天业（集团）有限公司拟转让资产  
涉及的土地使用权

# 资产评估报告

## 摘要

### 重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受委托，对新疆天业（集团）有限公司拟转让资产涉及的土地使用权完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为新疆天业（集团）有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：新疆天业（集团）有限公司。

三、评估目的：为新疆天业（集团）有限公司拟转让土地使用权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为新疆天业（集团）有限公司拟转让资产涉及的土地使用权。评估范围为截止 2023 年 4 月 30 日新疆天业（集团）有限公司申报评估的、位于石河子北工业园区的土地使用权，土地使用权账面价值 13,782,932.56 元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2023 年 4 月 30 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2023 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 29 日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论

经采用市场法评估，新疆天业（集团）有限公司拟转让资产涉及的土地使用权在评估基准日 2023 年 4 月 30 日的账面价值为 1,378.29 万元，评估值为 1,781.50 万元（大写：人民币壹仟柒佰捌拾壹万伍仟元整），评估增值 403.21 万元，增值率 29.25%。

特别事项说明：无。

## 资产评估报告正文



## 新疆天业（集团）有限公司拟转让资产 涉及的土地使用权

# 资产评估报告

### 新疆天业（集团）有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对新疆天业（集团）有限公司拟转让资产涉及的土地使用权在 2023 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

本次评估委托人暨被评估单位均为新疆天业（集团）有限公司。

#### （一）委托人暨被评估单位概况

企业名称：新疆天业（集团）有限公司

统一社会信用代码：91659001299898838W

法定住所：新疆石河子开发区北三东路 36 号

法定代表人：宋晓玲

注册资本：320,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：1996 年 6 月 28 日

经营期限：1996 年 6 月 28 日至 无固定期限

经营范围：氯碱生产销售；硫酸、盐酸、氢氧化钠（片碱、粒碱、固碱、液碱）次氯酸钙、次氯酸钠、石灰、高沸物（二氯乙烷）销售；道路普通货物运输；14-丁二醇、乙二醇、化学制品、固汞催化剂、水泥及水泥制品、塑料制品、碳酸钙、碳酸钠的生产与销售；钢材、建材、畜产品、机械设备、化工产品的销售；种植业、养殖业，节水农业技术推广，节水农业工程技术研究，进出口业务，国际货运代理业务，物业管理，自建铁路专用线的轨道运输；装卸与搬运；检测设备技术咨询与服务；机器设备租赁服务；模具、零配件加工与制作；广告设计、制作、发布及代理；仓储服务（危险化学品除外）；国内货物运输代理服务；代理报关、报检服务；计算机软件的开发与销售，信息技术服务与咨询，信息系统集成工程，网络综合布线工程；自动化控制系统、工业监控设施的同致信德（北京）资产评估有限公司

销售、安装和维护，网站设计、制作和维护；农业规划设计、农业技术研发与推广、农作物的种植和销售、农产品的加工和销售；工程设计、施工、承包、技术转让；火力发电，供热，电、蒸汽的销售，电气试验；车辆租赁；餐饮服务；电石、煤及煤制品的销售；矿产品、金属材料的销售；招生辅助服务（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

新疆天业（集团）有限公司 2023 年第十次董事会会议决议，新疆天业（集团）有限公司拟将北工业园区一宗土地使用权转让给天辰化工有限公司，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经新疆天业（集团）有限公司 2023 年第十次董事会会议决议通过。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为新疆天业（集团）有限公司拟转让资产涉及的土地使用权。

### （二）评估范围

评估范围为截止 2023 年 4 月 30 日新疆天业（集团）有限公司申报评估的土地使用权一宗，账面价值 13,782,932.56 元。具体情况如下表：

| 不动产权证编号                 | 土地位置      | 取得日期        | 用地性质 | 土地用途 | 到期日         | 面积(m <sup>2</sup> ) | 原始入账价值        | 账面价值          |
|-------------------------|-----------|-------------|------|------|-------------|---------------------|---------------|---------------|
| 新（2021）石河子市不动产权0026325号 | 石河子北工业园区内 | 2011年11月18日 | 出让   | 工业用地 | 2061年11月17日 | 81,347.00           | 19,201,163.50 | 13,782,932.56 |

### （三）委估资产概况

委估宗地不动产权证号新（2021）石河子市不动产权 0026325 号，证载权利人为新疆天业（集团）有限公司，土地坐落于石河子北工业园区东三路以西，待估宗地东临天辰水泥、南临北十四路、西临天伟燃运建筑、北临北十五路。土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，使用期限为 2011 年 11 月 18 日至 2061 年 11 月 17 日，证载面积 81,347.00m<sup>2</sup>。

宗地条件为：场地平整和周围基础设施七通一平（“通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然气”及红线内“场地平整”）。

截至评估基准日权属清晰，未发现设定抵押等他项权利。

#### 四、价值类型

（一）本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，故确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 4 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2023 年 4 月 30 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

新疆天业（集团）有限公司 2023 年第十次董事会会议决议。

##### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 1990 年第 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院令 1991 年第 91 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

- 1、不动产权证；
- 2、其他资产产权证明文件、资料。

#### （五）取价依据

- 1、评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、中国土地市场网公布的国有土地使用权挂牌出让结果公告；
- 3、市场调查及询价资料；
- 4、互联网信息资料；
- 5、现场勘察、访谈记录；
- 6、新疆天业（集团）有限公司提供的《资产评估申报明细表》及其他资料；
- 7、其他文件。

#### （六）其他参考依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、其他参考资料。

### 七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。执行单项资产或资产组合评估业务，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、成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用市场法。

#### （一）评估方法的定义及其应用前提条件

##### 1、市场法

###### （1）定义

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

###### （2）市场法应用的前提条件

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

##### 2、收益法

###### （1）定义

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估

方法的总称。

（2）收益法应用的前提条件

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

（1）定义

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（2）成本法应用的前提条件

- ①评估对象能正常使用或者在用；
- ②评估对象能够通过重置途径获得；
- ③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（二）评估方法的选取

根据资产评估法和资产评估准则的相关规定，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法。

1、评估方法选取的因素分析

选择评估方法所考虑的因素包括：（1）评估目的和价值类型；（2）评估对象；（3）评估方法的适用条件；（4）评估方法应用所依据数据的质量和数量；（5）影响评估方法选择的其他因素。

评估专业人员经对本项目的上述因素进行分析，认为：

土地使用权通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的不动产评估执业准则，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的估价方法。

A、市场比较法是根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据交易实例成交价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法。市场比较法主要用于土地市场发达，有充足可比实例的地区。通过调查，委估宗地位于石河子北工业园区，由于距评估基准日近期同一供求区域类似用地市场交易活跃，故本次评估采用市场比较法。

B、收益还原法是基于经济学中的预期收益原理，将待估土地未来正常年纯收益（地

租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。收益还原法适用于具有收益或潜在收益的土地的评估，由于委估宗地无法单独产生收益或潜在收益，故不适用收益还原法。

C、剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。剩余法一般适用于房地产开发项目，故不适用剩余法。

D、成本逼近法是以取得和开发土地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、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。通过调查，委估宗地位于石河子北工业园区，近年来该区域征收土地较少，由于土地取得成本、开发成本等资料均无法可靠获取，故无法采用成本逼近法。

E、基准地价系数修正是利用城镇基准地价和基准地价修正体系等评估成果，按照替代原则，对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。采用基准地价系数修正法的前提条件为：①当地政府已公布基准地价；②可以取得基准地价修正体系；③在评估基准日所取得的基准地价及其修正体系是有效的。通过查询，由于石河子基准地价体系已公布了多年，未进行更新，故本次评估不采用基准地价修正系数法。

综上所述，对该宗土地使用权评估采用市场比较法。

## 2、拟采用评估方法的技术处理思路

市场比较法具体公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P——待估宗地价格；

PB——比较实例价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易期日修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数；

E——使用年期修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本同致信德（北京）资产评估有限公司

公司与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

#### （一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

#### （二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

#### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对委估资产进行产权、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

#### （四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

#### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）评估前提

本次以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

### （二）基本假设

- 1、以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评

估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

### （三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2023 年 4 月 30 日市场价值的反映为假设条件。

2、本次评估以新疆天业（集团）有限公司对委估资产拥有全部权益为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结果

经采用市场法评估，新疆天业（集团）有限公司拟转让资产涉及的土地使用权在评估基准日 2023 年 4 月 30 日的账面价值为 1,378.29 万元，评估值为 1,781.50 万元（大写：人民币壹仟柒佰捌拾壹万伍仟元整），评估增值 403.21 万元，增值率 29.25%。

### （二）评估增值原因分析

本次评估增值 403.21 万元，增值率 29.25%；其原因是宗地的取得时间较早，近几年的土地市场价格有所上涨。

评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师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。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人和被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性



和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本报告对被评资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求委托人必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由委托人的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（五）在评估固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

（六）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

（七）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（八）评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

（九）期后、担保、租赁及或有事项  
无。

（十）评估程序受到限制的情况  
无。

（十一）委托人未提供关键资料的情况  
无。

（十二）评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项  
无。

（十三）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

无。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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。

（五）本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。依据国有资产管理的有关规定，在有权备案管理单位完成资产评估报告备案后，方可产生法定的效力、正式使用。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2023 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 29 日。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 8 月 8 日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

（此页无正文）

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：

二〇二三年八月八日