

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让债权  
涉及应收广西青云置业有限公司的债权资产价值

# 资产评估报告书

中联国际评字【2020】第OIMQZ0476号

(第一册, 共一册)

中联国际评估咨询有限公司  
ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二〇年十月九日

# 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： 4444020053202000513

资产评估报告名称： 广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让债权涉及  
应收广西青云置业有限公司的债权资产价值资产  
评估

资产评估报告文号： 中联国际评字【2020】第VIMQZ0476号

资产评估机构名称： 中联国际评估咨询有限公司

签字资产评估专业人员： 梁东升(资产评估师)、齐湛(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

资产评估报告声明 .....	1
摘 要 .....	2
一、 委托人、债权人、债务人和委托人以外的其他评估报告使用人	4
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和范围 .....	6
四、 价值类型 .....	7
五、 评估基准日 .....	7
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	9
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 .....	15
十二、 评估报告的使用限制说明 .....	16
十三、 评估报告日 .....	17
资产评估报告书附件 .....	19

## 资产评估报告声明

1. 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。

2. 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师不承担责任。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应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。

5. 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

6. 纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7. 资产评估机构及其资产评估师虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

8. 资产评估机构及其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。

广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让债权  
涉及应收广西青云置业有限公司的债权资产价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2020】第 01MQZ0476 号

## 摘要

### 重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

**委托人和债权人：**广西粤桂广业控股股份有限公司

**债务人：**广西青云置业有限公司

**相关经济行为：**根据广西粤桂广业控股股份有限公司二〇二〇年四月二十二日的总经理办公会议纪要（（2020）6号），委托人为了回笼资金，拟同时转让所持有广西青云置业有限公司 100%股权和所持有的应收广西青云置业有限公司的债权（本次评估债权部分），根据国务院国资委财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》相关规定，国有控股上市公司产权交易需在法定产权交易中心公开挂牌进行。

**评估目的：**为委托人拟转让债权，提供评估对象的市场价值参考依据。

**评估对象：**债权资产价值。

**评估范围：**应收广西青云置业有限公司的债权，为其他应收款

360,282,961.59 元。

**价值类型：** 市场价值

**评估基准日：** 二〇二〇年六月三十日

**评估方法：** 成本法。

**评估结论：** 委估资产在评估基准日的市场价值评估结论如下：

其他应收款账面值为人民币叁亿陆仟零贰拾捌万贰仟玖佰陆拾壹元伍角玖分(RMB360,282,961.59 元)，评估值为人民币叁亿陆仟零贰拾捌万贰仟玖佰陆拾壹元伍角玖分(RMB360,282,961.59 元)，评估无增减。

**评估结论的有效期：** 按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二〇年六月三十日起至二〇二一年六月二十九日以内，才可以使用本评估报告。

#### **评估结论的应用：**

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让债权  
涉及应收广西青云置业有限公司的债权资产价值

# 资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2020】第 OIMQZ0476 号

广西粤桂广业控股股份有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于特定的评估假设与限制条件下，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让债权涉及应收广西青云置业有限公司的债权资产价值在二〇二〇年六月三十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、债权人、债务人和委托人以外的其他评估报告使用人

本次评估委托人和债权人均为广西粤桂广业控股股份有限公司。

### (一) 委托人（暨债权人）

公司名称：广西粤桂广业控股股份有限公司

统一社会信用代码：91450800198227509B

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定住所及经营场所：广西贵港市幸福路 1 0 0 号

法定代表人：刘富华

注册资本：66840.1851 万元

成立日期：1994-10-05

经营期限：长期

经营范围：食糖、纸、纸浆、酒糟干粉、食用酒精、轻质碳酸钙、有机一无机复混肥料、有机肥料、食品包装用纸、食品添加剂氧化钙、减水剂的制造、销售；本企业自产产品的出口及本企业生产、科研所需原辅材料（国家规定一类进口商品除外），机械设备、仪器仪表、零部件的进口；机械的制造、零部件加工、修理，机械设备的安装、调试；港口经营。（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）债务人

### 1、基本情况

名称：广西青云置业有限公司

统一社会信用代码：91450800MA5NH262X7

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：广西贵港市幸福路 100 号

法定代表人：赵松

注册资本：2000 万

成立日期：2018-11-16

经营期限：长期

企业经营范围：房地产开发、经营；土地开发；土地整治服务；对土地、房地产的投资。（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。）

股东及持股比例：

#### 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	广西粤桂广业控股股份有限公司	100	100
	合计	100	100

广西青云置业有限公司由广西粤桂广业控股股份有限公司（以下简称“粤桂股份”，原广西贵糖（集团）股份有限公司）出资组建，于 2018 年



11 月 16 日经贵港市工商行政管理局港北区分局核准登记正式成立。

截至 2020 年 6 月 30 日,公司注册资本为 2,000.00 万元,实收资本 100.00 万元。由广西粤桂广业控股股份有限公司单独出资,持有 100%股权。广西青云置业有限公司目前尚未开展实质性的经营,仅购买了土地使用权,尚未进行开发。

### (三)其他评估报告使用人

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人,无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由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据广西粤桂广业控股股份有限公司二〇二〇年四月二十二日的总经理办公会议纪要((2020)6号),委托人拟转让所持有的应收广西青云置业有限公司的债权,为此需进行资产评估。

本资产评估报告是为委托人相关经济行为提供评估对象价值参考。

## 三、评估对象和范围

根据委托,本次评估对象是广西粤桂广业控股股份有限公司所持有的应收广西青云置业有限公司的债权资产价值;评估范围:应收广西青云置业有限公司的债权,具体为一项其他应收款,账面值为 360,282,961.59 元。该笔借款发生时间为 2019 年 11 月 22 日,本金为 350,030,000.00 元,按年息 4.75%计算利息,账面值为至评估基准日的本金加利息。

根据双方签订的借款合同,借款期限为三年,到期后一次性归还本金和利息,债务人也可根据资金情况提前还款,支付的利息按照实际借款天数计算。款项用途为用于广西青云置业有限公司竞拍土地项目。委估债权

未设定质押权，也不存在诉讼情况。

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。

#### 四、价值类型

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取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

1. 本项目资产评估基准日为二〇二〇年六月三十日；
2. 评估基准日是由委托人和评估机构在综合考虑实现经济行为的需要，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；
3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

### (一)评估行为依据

广西粤桂广业控股股份有限公司二〇二〇年四月二十二日的总经理办公会议纪要（〔2020〕6号）。

### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 378 号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 12 号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令 32 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941 号）。

### (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——资产评估方法》(中评协【2019】35号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协【2018】37号);
7. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
10. 《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协【2020】6号)。

#### (四) 权属依据

1. 借款合同和转账凭证;
2. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表。

#### (五) 取价依据

评估人员现场核实资料。

### 七、评估方法

#### (一) 资产评估的基本方法

依据资产评估准则, 资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法。

##### 1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格, 经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

## 2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测。

## 3. 成本法

成本法是指从购建成本角度出发反映资产价值。其应用前提条件：

- (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) 评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。成本法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

### 1. 市场法的适用性分析

由于本次评估对象为广西粤桂广业控股股份有限公司对广西青云置业有限公司的债权价值，难以找到相关的可比案例，故不适合采用市场法对评估对象进行评估。

## 2. 收益法的适用性分析

本次评估对象为广西粤桂广业控股股份有限公司对广西青云置业有限公司的债权价值，该对象难以预测未来收益或未来收益的不确定性较大，不能满足采用收益法评估的基本前提。

## 3. 成本法的适用性分析

本次评估根据评估对象的特点和状态、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用成本法进行评估。

### (三) 采用成本法对债权进行评估

对债权价值的评估，评估人员是在对其债权核实无误的基础上，借助历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、欠款人资金、信用、经营现状、资产状况等，分析债务人的偿债能力，考虑了可能存在的风险损失后，得出相应的债权价值。

评估公式如下：

债权评估值=债权余额-预计风险损失

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

### (一) 评估准备阶段

1. 与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项，；

2. 对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；

3. 与委托人依法订立资产评估委托合同；
4. 根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

## (二) 资产核实和资料验证阶段

1. 对评估对象进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3. 对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括书面审查、查询、函证、复核等。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## (三) 选择评估方法和结果测算阶段

1. 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的适用性，选择评估方法。

2. 根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，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) 形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1. 对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。
2. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3. 按照法律、行政法规、资产评估准则和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。

4. 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有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5. 出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 评估基本假设

1. 交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结论是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

### (二) 关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的取得过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的各种应付款项均已付清。

3. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

### (三) 其他假设



依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十、评估结论

我们基于报告前述基础和条件、假设前提，广西粤桂广业控股股份有限公司对广西青云置业有限公司的债权价值于评估基准日二〇二〇年六月三十日的市场价值的评估结论如下：

经采用成本法评估，其他应收款账面值为人民币叁亿陆仟零贰拾捌万贰仟玖佰陆拾壹元伍角玖分(RMB360,282,961.59 元)，评估值为人民币叁亿陆仟零贰拾捌万贰仟玖佰陆拾壹元伍角玖分(RMB360,282,961.59 元)，评估无增减。

评估结论的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

### (一)评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二〇年六月三十日起至二〇二一年六月二十九日以内，可以使用本评估报告。

### (二)评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响。
2. 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，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

3. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现委估债权存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑委估债权任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

## (二) 质押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现委估债权存在资产质押、对外担保等事项，评估时也未考虑委估债权任何可能存在的质押、担保责任等因素对评估结论的影响。

## (三) 重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

## (四) 重大期后事项和经济行为的影响

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

以上存在的特别事项特提请报告使用人注意。

## 十二、评估报告的使用限制说明

1. 本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。
4. 资产评估报告使用人应正确理解评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出,仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内,如发生影响评估对象价值的重大期后事项,包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化,资产市场价值的巨大变化等,不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表,所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分,但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以委托人提供的相关产权属证明材料复印件为依据,评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注,对相关资料进行了必要的查验,但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核;除报告中有特别说明以外,未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件,亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

11. 按照现行有关规定和评估准则,在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时,才可以使用本评估报告。如超过壹年,应重新进行资产评估。

12. 本评估报告内容的解释权属本评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位、部门均无权解释。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二〇年十月九日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师： 梁东升

  
资产评估师  
梁东升  
44000303

资产评估师： 齐湛

  
资产评估师  
齐湛  
44111768

二〇二〇年十月九日

## 资产评估报告书附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件 (共贰页)
2. 产权持有单位企业营业执照复印件 (共壹页)
3. 资产评估当事方承诺函复印件 (共壹页)
4. 资产评估机构的备案文件复印件 (共壹页)
5. 评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
6. 评估机构营业执照复印件 (共壹页)
7. 本评估项目签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
8. 签名资产评估专业人员承诺函复印件 (共壹页)
9. 资产评估委托合同 (共贰页)
10. 评估对象涉及的资产明细表 (共壹页)