

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333070008202300231
合同编号:	JLZC2023-WCXQ
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	金联资评报字[2023]第201号
报告名称:	金华市婺城新城区开发建设管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司(南区)土地涉及的构筑物、设备及苗木等资产拆迁补偿价值评估项目
评估结论:	78,221,615.00元
评估报告日:	2023年12月08日
评估机构名称:	金华金联房地产资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	李旭生 (资产评估师) 会员编号: 33000977 张志松 (资产评估师) 会员编号: 33000569
	
(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12月08日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金华市婺城新城区开发建设管理委员会
拟收回浙江万里扬股份有限公司（南区）土地
涉及的构筑物、设备及苗木等资产拆迁补偿价值评估项目

资产评估报告

金联资评报字[2023]第 201 号

（共一册 第一册）

金华金联房地产资产评估事务所（普通合伙）

二〇二三年十二月八日

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、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二 评估目的	5
三 评估对象和评估范围	5
四 价值类型及其定义	5
五 评估基准日	5
六 评估依据	6
七 评估方法	7
八 评估程序实施过程和情况	9
九 评估假设	10
十 评估结论	10
十一 特别事项说明	11
十二 评估报告使用限制说明	12
十三 资产评估报告日	12
资产评估报告附件	14
一 评估结果汇总表及明细表	15
二 资产评估机构资格证书	16
三 资产评估机构营业执照	17
四 签名资产评估师职业资格证书登记卡	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、行政法规规定和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。

金华市婺城新城区开发建设管理委员会
拟收回浙江万里扬股份有限公司（南区）土地
涉及的构筑物、设备及苗木等资产拆迁补偿价值评估项目

资产评估报告摘要

金联资评报字[2023]第 201 号

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，应认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为金华市婺城新城区开发建设管理委员会，本次资产评估被评估单位为浙江万里扬股份有限公司。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

金华市婺城新城区开发建设管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司（南区）土地，需对该经济行为涉及的浙江万里扬股份有限公司位于金华市婺城区金龙路以东、330 国道以南厂区收回土地范围内的构筑物、设备搬迁和苗木移植的拆迁补偿价值进行评估。

本次评估的目的是为该经济行为提供委托评估的金华市婺城新城区开发建设管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司（位于金华市婺城区金龙路以东、330 国道以南）土地涉及的构筑物、设备和苗木等资产拆迁补偿价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象和范围为委托人指定的位于金华市婺城区金龙路以东、330 国道以南浙江万里扬股份有限公司厂区收回土地范围内的构筑物、设备和苗木等。

四、价值类型

本次评估的价值类型为拆迁补偿价值

五、评估基准日

评估基准日为 2023 年 9 月 4 日

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对于构筑物和不可搬迁的设备等资产，主要采用重置成本法确定其评估价值，以其评估价值为补偿价值；对于可搬迁的设备，按目前有关市场价格标准，以其在原厂区保护性拆除、搬迁至新厂区恢复正常使用状态所需的合理搬迁费用作为补偿价值；对于可搬迁的苗木，以其移植费用加合理损失作为补偿价值。

七、评估结论

金华市婺城新城区开发建设管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司（位于金华市婺城区金龙路以东、330 国道以南）土地涉及的构筑物、设备和苗木等资产拆迁补偿价值在 2023 年 9 月 4 日的评估结果为 78,221,615 元（大写为人民币柒仟捌佰贰拾贰万壹仟陆佰壹拾伍元整）。

资产评估汇总表

序号	项目	重置价值	搬迁损失补偿金额	备注
1	不可搬迁设施设备	5,405,216	4,001,742	
2	可搬迁设施设备	794,132,551	66,989,595	
3	构筑物	8,576,606	6,784,749	
4	绿化苗木		445,529	约 26 亩
	合计	808,114,373	78,221,615	

八、评估结论使用的有效期

本评估结论仅对确定金华市婺城新城区开发建设管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司（位于金华市婺城区金龙路以东、330 国道以南）土地涉及的构筑物、设备和苗木的补偿价值之经济行为有效。有效期自提交评估结果之日起，至该经济行为结束止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。



金华金联房地产资产评估事务所

地址：浙江金华市通园路163号 邮编：321000 传真：0579-82341373
电话：0579-82358892 82359475 82362058 82361473

• 报告 •

金联资评报字[2023]第 201 号

金华市婺城新城区开发建设管理委员会 拟收回浙江万里扬股份有限公司（南区）土地 涉及的构筑物、设备及苗木等资产拆迁补偿价值评估项目

资产评估报告

金华市婺城新城区开发建设管理委员会：

金华金联房地产资产评估事务所（普通合伙）接受贵单位的委托，根据有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对金华市婺城新城区开发建设管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司（位于金华市婺城区金龙路以东、330国道以南）土地涉及的构筑物、设备和苗木等资产在2023年9月4日的拆迁补偿价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

本次评估的委托人为金华市婺城新城区开发建设管理委员会。

（二） 被评估单位

一) 企业名称、类型与组织形式

- 1、 企业名称：浙江万里扬股份有限公司
- 2、 注册地址：浙江省金华市宾虹西路 3999 号
- 3、 法定代表人：黄河清
- 4、 注册资本：131260 万元人民币
- 5、 企业类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）
- 6、 统一社会信用代码：91330000754921594N
- 7、 登记机关：浙江省市场监督管理局

8、经营范围：研制、生产、销售汽车变速器及其它汽车零部件，润滑油的销售，机械设备、自有房屋、汽车的租赁，信息技术咨询及技术服务，从事汽车零部件的进出口业务（凡涉及许可证和专项审批的凭证件经营）。（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）

（三）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人根据《资产评估委托合同》为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二 评估目的

金华市婺城新城区开发建设管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司（南区）土地，需对该经济行为涉及的浙江万里扬股份有限公司位于金华市婺城区金龙路以东、330国道以南厂区收回土地范围内的构筑物、设备搬迁和苗木移植的拆迁补偿价值进行评估。

本次评估的目的是为该经济行为提供委托评估的金华市婺城新城区开发建设管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司（位于金华市婺城区金龙路以东、330国道以南）土地涉及的构筑物、设备和苗木等资产拆迁补偿价值参考依据。

三 评估对象和评估范围

评估对象和范围为委托人指定的位于金华市婺城区金龙路以东、330国道以南浙江万里扬股份有限公司的构筑物、设备和苗木等。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四 价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值、拆迁补偿价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定拆迁补偿价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）拆迁补偿价值的定义：拆迁补偿价值是指评估对象根据有关城市规划、建设和房地产管理等相关法律、法规关于拆迁补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。

五 评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，经与委托人协商，以日2023年9月4日确定为评估基准日。

六 评估依据

(一)法律法规依据

- 1、《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、《金华市区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）》（政府令第51号）；
- 3、《关于印发金华市区林果苗木评估工作细则的通知》（金自然资规【2021】161号）；
- 4、其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二)评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财政部财资〔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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕41号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

(三)权属依据

1. 企业营业执照
2. 与资产及权利的取得及使用有关的资料；
3. 其他权属证明文件。

(四)取价依据

1. 《浙江省建设工程预算定额（2018版）》；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
3. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
4. 金华苗木市场市场价格资料、询价记录；
5. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等搜集的佐证资料。

七 评估方法

根据现行资产评估准则及有关规定，评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

市场法是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各种评估方法的总称。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

成本法是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的资料，考虑委估构筑物、设备和苗木不能够独立创造收益，故本项目不适宜采用收益法评估。

由于目前市场上极少有信息齐全的类似拆迁交易案例，故本次评估不宜用市场法。

成本法的评估结果主要是以评估基准日各项资产的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产，因此适宜采用成本法评估。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对于构筑物以及不可搬迁的设备等资产，主要采用重置成本法确定其评估价值，以其评估价值为补偿价值；对于可搬迁的设备，按目前有关市场价格标准，以其在原厂区保护性拆除、搬迁至新厂区恢复正常使用状态所需的合理搬迁费用作为补偿价值；对于可搬迁的苗木，以其移植费用加合理损失作为补偿价值。

（一）不可搬迁的资产

一）构筑物

对委估的构筑物采用重置成本法进行评估，以其评估价值为补偿价值。该类构筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

重置成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估构筑物所需的全部成本，减去待估构筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估构筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{补偿价值（评估价值）} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1. 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

2. 成新率

（1）复杂、大型、独特、高价的构筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，

确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构比重} \times \text{结构完损系数} + \text{装饰比重} \times \text{装饰完损系数} + \text{设备比重} \times \text{设备完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中A1、A2分别为加权系数。

(2) 其他构筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

二) 不可搬迁设备

对委估的不可搬迁设备采用重置成本法进行评估，以其评估价值为补偿价值。

重置成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置价值，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估资产已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{补偿价值（评估价值）} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1. 重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

2. 成新率的确定

根据各类资产的购建时间、耐用年限及现场勘察情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限N，并据此初定该设备的尚可使用年限n；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，综合评定该设备成新率。

(二) 可搬迁的设备

1、对于拆除、安装调试过程复杂的可搬迁的设备，按目前有关市场价格标准，以其在原厂区保护性拆除、搬迁至新厂区恢复正常使用状态所需的合理搬迁费用作为补偿价值。搬迁费用包括其在原厂区

保护性拆除费用、运输至新厂区的运杂费和在新厂区重新安装、调试费用。本次根据设备的具体情况，通过分类测算搬迁费率的方法确定其补偿价值。

$$\begin{aligned} \text{补偿价值} &= \text{搬迁费用} = \text{设备购置价} \times \text{搬迁费率} \\ &= \text{设备购置价} \times (\text{运杂费率} + \text{安装调试费率} + \text{拆除费率} + \text{损耗费率}) \end{aligned}$$

2、对于拆除、安装调试过程简单的可搬迁的设备（含货物等），估算其重量或体积，估算其搬运费用（包括装车费、卸车费和短途运费）确定其补偿价值。

（三）苗木资产

苗木移植补偿评估计算：

（1）从气候条件、经济合理角度考虑可以移植的苗木按照移植费用补偿计算，计算公式：
苗木移植补偿评估价值=苗木的起挖费用+苗木的种植费用+苗木的养护费用+苗木损失补偿
苗木的起挖、种植和养护费用根据《浙江省园林绿化工程预算定额（2010版）》计算；
苗木的损失补偿根据常规惯例按苗木市场价值的8%-20%计算；

（2）从气候条件、经济合理角度考虑移植费用超过苗木价值的，按照市场价值的50%进行评估计算。
苗木移植补偿评估价值=各品种、规格的苗木数量×各品种、规格苗木的市场价格×50%

八 评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2023年9月4日开始，评估报告日为2023年12月8日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 会同委托方委派的工作人员一起进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录，并交由委托方委派的工作人员及被评估单位委派的工作人员签字确认；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 提交初评结果，征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 出具报告阶段

根据反馈的意见，按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

九 评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和改变；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以委估的不可搬迁资产维持现状原地续用、可搬迁的资产易地续用为假设前提；
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；
5. 本次评估以浙江万里扬股份有限公司合法拥有委托评估资产的完整产权为前提；
6. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十 评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，在实施了上述评估方法和程序后，金华市婺城新城区开发建设

管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司（位于金华市婺城区金龙路以东、330国道以南）土地涉及的构筑物、设备和苗木等资产拆迁补偿价值在2023年9月4日的评估结果为78,221,615元（大写为人民币柒仟捌佰贰拾贰万壹仟陆佰壹拾伍元整）。

资产评估汇总表

序号	项目	重置价值	搬迁损失补偿金额	备注
1	不可搬迁设施设备	5,405,216	4,001,742	
2	可搬迁设施设备	794,132,551	66,989,595	
3	构筑物	8,576,606	6,784,749	
4	绿化苗木		445,529	约26亩
	合计	808,114,373	78,221,615	

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一 特别事项说明

1、评估对象是否属于土地收回范围并予以补偿由相关单位调查核实后确定，本所只是受贵单位的委托对委估对象的拆迁补偿价值进行合理的估算，是否补偿由委托方决定，由此引起的后果本所不承担任何法律责任。

2、在对委托评估的浙江万里扬股份有限公司（南区）土地收回涉及的资产补偿价值评估中，本所对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

3、本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

4、本次评估中，评估人员未对构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的）做技术检测，评估人员在假定被评估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，通过实地勘察作出的判断。

5、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时拆迁补偿

价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

6、本次评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

7、对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二 评估报告使用限制说明

1、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。

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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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的价格，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、本评估结论仅对确定金华市婺城新城区开发建设管理委员会拟收回浙江万里扬股份有限公司（位于金华市婺城区金龙路以东、330国道以南）土地涉及的构筑物、设备和苗木的补偿价值之经济行为有效。有效期自提交评估结果之日起，至该经济行为结束止。

6、如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。


7、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三 资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二三年十二月八日。

(本页无正文, 为签字盖章页)

资产评估师:  张心宇

资产评估师:  李旭生


金华金联房地产资产评估事务所（普通合伙）
二〇二三年十二月八日