

本报告依据中国资产评估准则编制

重庆四方新材股份有限公司拟实施资产减值测试涉及的  
重庆四方新材股份有限公司部分房地产可收回金额  
资产评估报告

京信评报字（2024）第 656 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年十二月六日



# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
第一章 基本情况 .....	4
一、委托人暨产权持有单位及约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、评估价值类型及定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
第二章 评估依据 .....	6
一、法律法规依据 .....	6
二、评估准则依据 .....	7
三、资产权属依据 .....	8
四、取价依据 .....	8
第三章 评估方法 .....	8
第四章 评估程序及实施过程 .....	9
一、进行前期调查 .....	9
二、编制评估计划 .....	10
三、进行现场调查 .....	10
四、收集整理评估资料 .....	10
五、展开评定估算 .....	11
六、形成评估结论 .....	11
七、编制出具评估报告 .....	11
第五章 评估假设 .....	11
一、本次评估采用的假设 .....	11
二、评估假设对评估结论的影响 .....	12
第六章 评估结论 .....	12
第七章 特别事项说明 .....	13
第八章 评估报告的使用限制说明 .....	14
第九章 评估报告日及其他 .....	14
资产评估报告附件: .....	16

## 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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

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；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

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、产权持有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、产权持有单位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。

# 重庆四方新材股份有限公司拟实施资产减值测试涉及的 重庆四方新材股份有限公司部分房地产可收回金额 资产评估报告

京信评报字（2024）第 656 号

## 摘要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估的详细情况，正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受重庆四方新材股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公允价值减去处置费用后净额法，按照必要的评估程序，对重庆四方新材股份有限公司拟实施资产减值测试涉及的重庆四方新材股份有限公司部分房地产可收回金额进行了评估。

此次资产评估的评估对象为重庆四方新材股份有限公司部分房地产可收回金额。评估范围为重庆四方新材股份有限公司的 7 项房地产，其中住宅用房 6 项，建筑面积共 693.35 平方米，停车用房 8 个。

评估结论的价值类型为可收回金额。可收回金额是根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本次评估，可收回金额指公允价值减去处置费用后的净额。

在评估中，我们对产权持有单位提供的权属证书等相关资料进行了验证审核，对评估范围内资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的、资产不改变用途持续使用等假设条件下，重庆四方新材股份有限公司部分房地产于评估基准日 2024 年 12 月 4 日可收回金额为 1,196.25 万元，评估减值 129.40 万元，减值率 9.76%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

资产类别	抵账金额 (含税) A	抵账金额 (不含税) B	公允价值 C	可收回金额 D	增值额 E (D-B)	增值率% E/B
房地产	1,444.96	1,325.65	1,318.81	1,196.25	-129.40	-9.76%
合计	1,444.96	1,325.65	1,318.81	1,196.25	-129.40	-9.76%

**以下特别事项提请报告使用者予以充分关注：**

纳入评估范围的房地产已签订《抵房协议》、《购房补充协议》，目前正在办理相关产权证明，其中，评估对象 1-6 已完成购房合同登记备案，房屋面积以产权持有单位提供的《不动产登记查询结果告知单》记载的建筑面积为准，委托人承诺正在办理产权证书的房屋均完成施工建设并已取得竣工备案登记证书，建设质量符合国家相关标准，无质量安全问题，并能顺利办理产权证。因此本次对评估对象按完整的房地产进行评估，并且未考虑办理产权证所产生的费用对评估结果的影响。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，有效期自二〇二四年十二月四日起至二〇二五年十二月三日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

# 重庆四方新材股份有限公司拟实施资产减值测试涉及的 重庆四方新材股份有限公司部分房地产可收回金额 资产评估报告

京信评报字（2024）第 656 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受重庆四方新材股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公允价值减去处置费用后净额法，按照必要的评估程序，对重庆四方新材股份有限公司拟实施资产减值测试涉及的重庆四方新材股份有限公司部分房地产在 2024 年 12 月 4 日的可收回金额进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 第一章 基本情况

### 一、委托人暨产权持有单位及约定的其他评估报告使用者

#### （一）委托人暨产权持有单位概况

名称：重庆四方新材股份有限公司（以下简称“四方新材”）

股票代码：605122

企业类型：股份有限公司(上市公司)

法定住所：重庆市巴南区南彭街道南湖路 306 号

法定代表人：李德志

注册资本：17,235.4 万元

营业期限：2003-08-18 至 无固定期限

经营范围：许可项目：普通货运、货物专用运输（罐式）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：预拌混凝土专业承包不分等级（按行政许可核定期限从事经营）；销售建筑材料、五金、交电、金属材料（不含稀贵金属）；石灰岩露天开采（仅限取得采矿许可证的分支机构经营），砼结构构件制造，砼结构构件销售，模具制造，模具销售，新材料技术研发，新材料技术推广服务，新型建筑材料制造（不含危险化学品），工程管理服务，建筑砌块制造，轻质建筑材料销售，楼梯销售，建筑砌块销售，水泥制品销售，工程和技术研究和试验发展（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### （二）其他评估报告使用者

##### 1、资产评估合同约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

## 2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

## 二、评估目的

重庆四方新材股份有限公司拟实施资产减值测试，为此，重庆四方新材股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对重庆四方新材股份有限公司部分房地产可收回金额进行评估，为重庆四方新材股份有限公司提供资产减值测试的价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）本次评估的评估对象为重庆四方新材股份有限公司部分房地产可收回金额。

（二）评估范围为重庆四方新材股份有限公司 7 项房地产，该房地产以抵付委托人工程款形成，分别位于重庆市巴南区和重庆市渝北区，用途为住宅用房和停车用房，其中住宅用房 6 项，建筑面积共 693.35 平方米，停车用房 8 个，申报抵房金额合计 1,444.96 万元（含税）。

### 评估范围明细表

评估对象	业态	项目名称	坐落	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	住宅	欧麓花园	重庆南岸区茶园新区欧麓花园	178.75
2-6	住宅	御璟首玺	重庆市渝北区仙桃街道两路御璟首玺	514.6
7	车位	御璟首玺	重庆市渝北区仙桃街道两路御璟首玺	8 个

（三）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）资产状况

（1）资产的分布情况

评估对象共计 7 项，分别位于重庆市渝北区和重庆市巴南区。

（2）资产特点

评估范围内的资产用途为住宅用房和车库用房，为钢混结构，于 2021 年和 2024 年建成。

### 1、资产分布地点

评估范围内的资产是以房产抵付委托人工程款形成，截至评估基准日，委估资产正在办理产权转移登记，其中，第 1-6 项已完成购房合同登记备案，具体如下：

序号	物业名称	坐落	房屋所在区域	业态	建筑结构	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	车位（个）
1	欧麓花园	重庆市巴南区南泉街道怡林路 900 号 2 幢 1-2	巴南区	住宅	钢筋混凝土	178.75	—
2	御璟首玺	重庆市渝北区仙桃街道两路御璟首玺 1-1-802	渝北区	住宅	钢筋混凝土	103.67	—
3	御璟首玺	重庆市渝北区仙桃街道两路御璟首玺 1-2-302	渝北区	住宅	钢筋混凝土	103.58	—

序号	物业名称	坐落	房屋所在区域	业态	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	车位 (个)
4	御璟首玺	重庆市渝北区仙桃街道两路御璟首玺 1-2-402	渝北区	住宅	钢筋混凝土	103.58	—
5	御璟首玺	重庆市渝北区仙桃街道两路御璟首玺 1-2-403	渝北区	住宅	钢筋混凝土	103.67	—
6	御璟首玺	重庆市渝北区仙桃街道两路御璟首玺 1-2-704	渝北区	住宅	钢筋混凝土	100.1	—
7	御璟首玺	重庆市渝北区仙桃街道两路御璟首玺	渝北区	车位	钢筋混凝土		8

## 2、权属状况

根据委托人提供的《资产评估申报表》、《抵房协议》、《购房补充协议》和《商票清偿协议》、《不动产登记查询结果告知单》，委估资产是以房产抵付委托人工程款形成。

## 3、使用状况及租约情况

评估基准日，全部成套住宅和停车用房处于空置状态。

## 四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，选择可收回金额作为评估结论的价值类型。

会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。根据《企业会计准则第8号—资产减值》，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。因此，结合《以财务报告为目的的评估指南》相关要求和评估目的，本次评估选择的评估价值类型为可收回金额。可收回金额是指公允价值减去处置费用的净额与资产预计未来现金流量的现值孰高者。

## 五、评估基准日

为保证资产评估的及时性和合理性，确定 2024 年 12 月 4 日为评估基准日。

上述评估基准日的确定是委托人根据评估目的需要所选取。

## 第二章 评估依据

### 一、法律法规依据

(一) 《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)；

(二) 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；

(三) 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号)；



(四) 《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)；

(五)《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)；

(六)《财政部、税务总局、海关总署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)；

(七)《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通过)；

(八)《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)；

(九)《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过)；

(十)其他相关法律法规。

## 二、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；

(三)《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；

(四)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

(五)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；

(六)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；

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

(八)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

(九)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

(十)《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45 号)；

(十一)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

(十二)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

(十三)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

(十四)《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)；

(十五)《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30 号)；

(十六)《企业会计准则——基本准则》(2014 年 7 月 23 日财政部令第 76 号修订)；

(十七) 《企业会计准则第 8 号——资产减值》(财会〔2006〕3 号)；

(十八) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

### 三、资产权属依据

(一) 《抵房协议》、《购房补充协议》和《商票清偿协议》复印件；

(二) 《不动产登记查询结果告知单》；

(三) 产权持有单位出具的《承诺函》；

(四) 企业提供的评估申报明细表。

### 四、取价依据

(一) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价及调查资料；

(二) 通过“安居客”、“58 同城”、“贝壳找房”等网站和走访市场得到的市场信息；

(三) 相关税收法规及税率；

(四) 评估机构及评估人员收集的其他有关资料。

## 第三章 评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的规定，选择评估方法。

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第六条规定：资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

(一) 公允价值减去处置费用后的净额

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第八条规定，公允价值减去处置费用后的净额确定依次考虑以下方法计算：

1、根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

2、不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

3、在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以

该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

## （二）预计未来现金流量的现值

《企业会计准则第8号—资产减值》第九条 资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

本次纳入评估范围的房地产用途为成套住宅和停车用房，不存在销售协议，但是存在活跃市场，可以按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定，故可采用公允价值减去处置费用确定其可收回金额；目前成套住宅和停车用房空置中，且当前房地产市场普遍存在租售比相差较大，故不适宜采用预计未来现金流量现值确定其可收回金额。

综上，本次评估以房地产公允价值减去处置费用后净额法确定可收回金额。

基本公式为：

可收回金额=资产公允价值-处置费用

### 1、资产公允价值

公允价值采用市场法确定。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。适用公式

房地产公允价值=比准价格×建筑面积

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

### 2、处置费用

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

## 第四章 评估程序及实施过程

### 一、进行前期调查

本公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人、产权持有单位与负责人、相

关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

## 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

## 三、进行现场调查

(一) 向委托人、产权持有单位布置并辅导有关人员填写资产评估明细表。同时，指导产权持有单位对评估范围内资产进行清查。

(二) 向产权持有单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括房地产的产权证明文件。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘。

1、对产权持有单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明房屋建筑物的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

2、对评估对象的坐落、面积、建筑结构、用途等情况进行核对，观察评估对象外观、内部状况(如设备、装饰装修、维修保养等)，拍摄反映评估对象外观、内部状况及其周围环境和景观或临路状况的影像资料，调查了解评估对象历史使用状况、周边乃至当地类似房地产的市场行情，并搜集补充评估所必要的其他资料等。

3、收集周边市场交易案例情况，填写查勘记录。

(四) 通过座谈会、走访等方式，听取产权持有单位有关人员就评估范围内资产历史和现状的介绍，并形成访谈记录。

## 四、收集整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要，对评估资料进行归纳整理。

## 五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，采用一定的评估方法进行评定估算。

## 六、形成评估结论

对评估中采用的各项参数和评定估算过程进行复查和分析，必要时进行适当的修改，在确认各项参数选择合适、评定估算过程基本合规合理的情况下，得出评估结论。

## 七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

# 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

## 一、本次评估采用的假设

### （一）基本假设

#### 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、资产持续使用假设

资产持续使用假设，是指假定被评估资产在评估基准日后仍按照原来的用途、使用方式持续使用下去。

## （二）一般假设

1、假设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，产权持有单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后产权持有单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## （三）具体假设

1、本次评估假设委托人和产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

2、假设纳入本次评估范围内的资产为委托人合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利，不存在影响委估资产进行评估相关因素。

3、假设委估房地产完成施工建设并已取得竣工备案登记证书，建设质量符合国家相关标准，无质量安全问题，并能顺利办理产权证。

## 二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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。

## 第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的、资产不改变用途持续使用等假设条件下，重庆四方新材股份有限公司部分房地产于评估基准日 2024 年 12 月 4 日可收回金额为 1,196.25 万元，评估减值 129.40 万元，减值率 9.76%。

评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

资产类别	抵账金额(含税) A	抵账金额(不含税) B	公允价值 C	可收回金额 D	增值额 E (D-B)	增值率% E/B
房地产	1,444.96	1,325.65	1,318.81	1,196.25	-129.40	-9.76%
<b>合计</b>	<b>1,444.96</b>	<b>1,325.65</b>	<b>1,318.81</b>	<b>1,196.25</b>	<b>-129.40</b>	<b>-9.76%</b>

评估结果详细情况详见《资产评估明细表》。

## 第七章 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

本次评估未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

### 二、委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，未发现委托人未提供的其他关键资料情况。

### 三、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### 四、重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

### 五、评估程序受限的说明

本评估报告无任何评估程序受限的事项。

### 六、其他需要说明的事项

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(二) 对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

(三) 纳入评估范围的房地产正在办理产权证，房屋面积以产权持有单位提供的《不动产登记查询结果告知单》记载的建筑面积进行测算，委托人承诺目前正在办证房屋均完成施工建设并已取得竣工备案登记证书，建设质量符合国家相关标准，无质量安全问题，并能顺利办理产权证。因此本次对评估对象按完整的房地产进行评估，并且未考虑办理产权证所产

生的费用对评估结果的影响。

（四）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人暨产权持有单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）本资产评估结论由中京民信（北京）资产评估有限公司出具，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，资产评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，也不应该被认为是评估对象可实现价格的保证，仅作为有关当事人的价值参考。

**提请委托人在使用本评估报告时对上述事项予以充分关注。**

## 第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二四年十二月四日起至二〇二五年十二月三日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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。

四、除委托人和法律、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。

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二四年十二月六日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。



(本页无正文)



资产评估师: 周洪



资产评估师: 胡俊梅

法定代表人: 陈冬龙

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二四年十二月六日



**资产评估报告附件：**

- 一、委托人暨产权持有单位法人营业执照；
- 二、资产权属资料；
- 三、主要资产现状照片；
- 四、委托人和产权持有单位承诺函；
- 五、签字资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构资格证书；
- 七、资产评估机构法人营业执照；
- 八、签字资产评估师执业会员证书；
- 九、评估明细表。