

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产财产

涉及南京精耀丰数控设备有限公司持有的不动产

市场价值项目

资产评估报告

宁信国评报字 [2024]第 008 号

（共一册，第一册）

南京信国资产评估有限公司

2023 年 10 月 12 日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
十四、签名盖章	17
资产评估报告附件.....	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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人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。

八、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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

**南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产财产
涉及南京精耀丰数控设备有限公司持有的不动产
市场价值项目
资产评估报告摘要**

宁信国评报字[2024]第 008 号

南京精耀丰数控设备有限公司管理人：

南京信国资产评估有限公司接受贵单位的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对贵单位拟处置破产财产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产财产涉及南京精耀丰数控设备有限公司持有的不动产提供价值参考。

评估对象：南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产财产涉及南京精耀丰数控设备有限公司持有的不动产的市场价值。

评估范围：南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产企业的土地使用权、厂房办公楼等房屋建筑物、围墙及批棚等构筑物。

评估基准日：2023 年 3 月 14 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法（建筑物、构筑物）、市场法（土地使用权）

评估结论：

经对建筑物和构筑物采用成本法、对土地使用权采用市场法评估，南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产财产涉及南京精耀丰数控设备有限公司持有的不动产于评估基准日的市场价值为 1,112.21 万元，人民币（大写）：**壹仟壹佰壹拾贰万贰仟壹佰元整**。

具体评估结果详见评估明细表。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 本次评估范围内的土地使用权、厂房办公楼等房屋建筑物均处于查封状态，但未设立抵押权。

2. 本次评估范围内的单层钢结构厂房和二层厂房，其入账金额缺乏合理依据，产权持有单位未能提供厂房施工方开具的建筑业统一发票，也未能提供相应的建筑工程结（决）算资料。同时，因产权持有单位拖欠工程款，与施工单位就单层钢结构厂房存在建造合同的法律纠纷。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产财产
涉及南京精耀丰数控设备有限公司持有的不动产
市场价值项目
资产评估报告正文**

宁信国评报字[2024]第 008 号

南京精耀丰数控设备有限公司管理人：

南京信国资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用成本法、市场法，对贵单位拟处置破产财产涉及南京精耀丰数控设备有限公司持有的不动产在 2023 年 3 月 14 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：南京精耀丰数控设备有限公司管理人（以下简称“管理人”）

（二）产权持有人概况

1、注册登记情况

名称：南京精耀丰数控设备有限公司（以下简称：“精耀丰公司”）

统一社会信用代码：91320192585056842F

注册地址：南京经济技术开发区恒通大道 5 号

法定代表人：任俊成

注册资本：1000 万元整

类型：有限责任公司

成立时间：2011 年 11 月 01 日

营业期限：2011 年 11 月 01 日至 2061 年 10 月 30 日

经营范围：数控机床、自动化设备、电子元器件的研发、生产、销售；电机的销售；自有房屋租赁。（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）

精耀丰公司属于增值税一般纳税人。

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

精耀丰公司于 2011 年 11 月 1 日设立，注册资本 1000 万元人民币，由任俊成等 4 位自然人认缴出资。

截至评估基准日，精耀丰公司股权结构如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资日期	持股比例%
1	任俊成	450	2013-10-23	45%
2	李舜平	400	2013-10-23	40%
3	林萍	120	2013-10-23	12%
4	陈永军	30	2013-10-23	3%
	合计	1000		100%

3、公司经营现状

根据南京市栖霞区人民法院（2023）苏 0113 破 13 号《民事裁定书》：受理南京市江宁区桥梁建筑工程总公司三公司清算组对南京精耀丰数控设备有限公司的破产清算申请，本裁定自即日起生效。裁定日期为 2023 年 3 月 14 日。

精耀丰公司目前处于破产清算状态。

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人即管理人，是在法院的指挥和监督之下全面接管产权持有人精耀丰公

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估报告的使用人为：委托人及相关当事人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

南京信国资产评估有限公司接受南京精耀丰数控设备有限公司管理人的委托，为南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产财产涉及南京精耀丰数控设备有限公司持有的不动产提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产财产涉及南京精耀丰数控设备有限公司持有的不动产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置破产企业的土地使用权、厂房办公楼等房屋建筑物、围墙及批棚等构筑物。

产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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

本项目评估基准日是 2023 年 3 月 14 日。

评估基准日是南京市栖霞区人民法院（2023）苏 0113 破 13 号《民事裁定书》

的裁定日期，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

我公司与委托人签订的资产评估委托合同。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国主席令第 72 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日，中华人民共和国主席令第 28 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，财政部部务会议审议通过）；

7. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（最高人民法院审判委员会第 741 次会议通过，2018 年 9 月 1 日起施行）；

8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

9. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011 年 10 月 28 日，中华人民共和国财政部令第 65 号，财政部、国家税务总局审议通过）；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

11. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料；
4. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

取价依据通常包括国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1. 产权持有单位提供的资产申报明细表和有关资产购建资料；
2. 江苏土地市场网（<http://www.landjs.com/>）；
3. 江苏工程造价信息网公布的指数指标；
4. 评估人员收集的市场资料；
5. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
6. 与此次资产评估有关的其他参考资料。

（六）其他参考依据

1. 委托人及产权人撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
2. 南京信国资产评估有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估基本方法

不动产评估的基本方法包括成本法、市场法和收益法。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场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。采用市场法的前提条件：

- （1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；
- （2）参照物及其与委估资产可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

2、收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。采用收益法的前提条件：

- （1）委估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- （2）资产所有者所承担的风险可以预测且可以用货币衡量；
- （3）委估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。采用成本法的前提条件有：

- （1）委估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建委估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选取与理由

1、市场法的适用性分析

本次评估范围内的宗地所在区域，交易市场比较活跃，近期有较多的同区域

成交结果公告，可搜寻获得类似的成交案例市场交易信息，故对土地使用权可适用市场法进行评估。

2、收益法的适用性分析

由于产权持有人早已停产多年，相关的主要生产设备在多年前均已拆除。同时，市场上难以找到相似的工业厂区整体打包出租的成交案例，难以估计厂区整体出租情况下的租金收益，不满足收益法的使用前提，故不宜采用收益法。

3、成本法的适用性分析

本次评估范围内的房屋建筑物、构筑物的主要购建、形成资料可获得，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用成本法评估的要求。故可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用成本法对房屋建筑物、构筑物进行评估，对土地使用权采用市场法进行评估。

（三）评估方法介绍

1、土地使用权市场法

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：PD——待估宗地价格

PB——比较案例价格

A——待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B——待估宗地基准日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

土地取得成本=待估宗地价格×宗地面积×（1+契税和印花税税率）

评估值=土地取得成本+基础设施配套费+管理费用+投资利息+销售费用+投资利润+销售税费

2、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

重置价值=市场现价

①房屋建筑物重置价的确定

房屋建筑物重置价值=开发成本+管理费用+投资利息+销售费用+投资利润

a. 开发成本的确定

开发成本=前期费用+建筑安装工程费+基础设施配套费

其中：建筑安装工程费参考类似建筑工程结算，结合评估对象实际状况和现场调查结果，调整其与委估房屋建筑物的结构、装修、层高等差异确定。前期费用包括以建筑面积计取的市政基础设施配套费，以工程建安造价比例计取的勘察设计、工程监理等相关费用。基础设施配套费在土地开发程度中已经考虑，因此在房屋建筑物中不再重复计算。

b. 管理费用的确定

管理费用是指房地产开发商为组织和管理物业开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差率费等。按开发成本的一定比例估算。

c. 销售费用的确定

销售费用是指销售已开发完成的房地产所必要的费用，包括广告费、销售代理费、销售材料制作费、销售人员费用等。本次评估确定销售费用按开发完成后价值的一定比例估算。

d. 投资利息

对于工程造价金额较大的、建设期在三个月以上的项目计算其投资利息，按基准日适用的同期贷款利率，资金投入方式按照均匀投入考虑。

e. 投资利润

投资利润是把房地产作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，以南京当地工业房产开发的平均直接成本利润率作为本次工业房产评估的投资利润率。则

投资利润=（前期费用+建筑安装工程费+基础设施配套费+管理费用）×投资利润率

f. 销售税费

销售税费是指在销售过程中需要支付的增值税、城市维护建设税和教育费附加等，其中增值税、城市维护建设税和教育费附加按开发完成后价值的 5.6% 计。

②构筑物及其他辅助设施重置价值的确定

纳入本次评估范围的构筑物及其他辅助设施建造周期较短（工期小于三个月），参考相关单位工程造价定额或指标，乘以其数量后得出重置价值。

（2）综合成新率的确定

因为本次评估范围内房屋建筑物业经规划立项批准、设计、施工并正常投入使用，房屋建筑物的样式能满足普通生产制造企业需求，目前处于对外出租状态。本次评估中，对前期费用和投资利息均按照行业的一般情况下的数值进行测算，同时考虑市场的整体需求，仅按照普通车间厂房的成本估算其造价成本。因而已剔除功能性贬值和经济性贬值所带来的影响。

综上，本次评估仅按照实体性贬值来考虑综合成新率。

本次评估对象的综合成新率结合理论成新率和现场勘查成新率确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2023 年 9 月 27 日至 10 月 12 日对评估对象实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进

行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2023 年 9 月 27 日对评估对象进行了必要的清查核实，对与委估资产相关的材料等进行了必要的核查。

1. 资产核实

（1）指导产权人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有单位相关人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善产权人填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位相关人员对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对委估资产进行了现场勘查。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请产权持有单位相关人员核实。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府

部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对委估资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1. 假设待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
2. 假设待评估资产已处于公开市场中，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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。
4. 假设评估对象按照原设计用途、原使用强度持续使用。

本资产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，签名资产评估师及本资产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。

十、评估结论

经对建筑物和构筑物采用成本法、对土地使用权采用市场法评估，南京精耀丰数控设备有限公司管理人拟处置的破产财产涉及南京精耀丰数控设备有限公司

持有的不动产于评估基准日的市场价值为 1,112.21 万元，人民币（大写）：壹仟壹佰壹拾贰万贰仟壹佰元整。

具体评估结果详见评估明细表。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）产权持有人未申报评估范围内构筑物在评估基准日的账面值。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本次评估范围内的土地使用权、厂房办公楼等房屋建筑物均处于查封状态，但未设立抵押权。

（三）关于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情形特别说明

本次评估范围内的单层钢结构厂房和二层厂房，其入账金额缺乏合理依据，产权持有单位未能提供厂房施工方开具的建筑业统一发票，也未能提供相应的建筑工程结（决）算资料。同时，因产权持有单位拖欠工程款，与施工单位就单层钢结构厂房存在建造合同的法律纠纷。

（四）其他事项

本次评估中，评估专业人员对产权持有人提供的评估对象范围进行了实地踏勘，但我们对评估对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据产权人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告

使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、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。

（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。

（五）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、 评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 10 月 12 日。

十四、 签名盖章

法定代表人：

资产评估师：_____

资产评估师：_____

南京信国资产评估有限公司

2023 年 10 月 12 日

资产评估报告附件

附件一、经济行为文件

附件二、产权持有人营业执照复印件

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件四、委托人及产权持有人承诺函

附件五、签名资产评估师的承诺函

附件六、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件七、资产评估机构营业执照副本复印件

附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件九、资产评估明细表