

重庆恒诺赛鑫投资有限公司破产清算所涉及  
重庆恒诺赛鑫投资有限公司资产的清算价值评估项目

## 资产评估报告

重铂资评[2019]第 0027 号

重庆恒诺赛鑫投资有限公司管理人：

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司接受重庆恒诺赛鑫投资有限公司管理人的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对重庆恒诺赛鑫投资有限公司破产清算所涉及的重庆恒诺赛鑫投资有限公司的资产在 2019 年 1 月 2 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结论报告如下:

### 一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

#### (一) 委托人

委托人为重庆恒诺赛鑫投资有限公司管理人。

2019 年 1 月 2 日,重庆市綦江区人民法院根据重庆双雄建材有限公司的申请,以《民事裁定书》([2018]渝 0110 破申 2 号),裁定受理重庆双雄建材有限公司对重庆恒诺赛鑫投资有限公司的破产清算重整申请。

2019 年 1 月 13 日,重庆市綦江区人民法院《决定书》([2018]渝 0110 破 1 号),指定重庆索通律师事务所担任重庆恒诺赛鑫投资有限公司破产清算一案的管理人。



## (二) 产权持有人

### 1、基本情况

名称：重庆恒诺赛鑫投资有限公司

统一社会信用代码：9150022269659757XR

注册地址：重庆市綦江区文龙街道金兰街2号

办公地址：重庆市綦江区鉴江国际

法定代表人：吴宪强

注册资本：人民币16,000.00万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：利用自有资金从事投资业务（不含财政金融业务）；房地产开发（凭资质证书执业）；销售：商品房、建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）；园林绿化服务。

营业期限：2009年12月8日至永久

### (三) 委托人与产权持有人的关系

委托人系重庆市綦江区人民法院指定的产权持有人的管理人。

### (四) 委托人以外的其他评估报告使用人

#### 1、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同中未约定其他评估报告使用人。

#### 2、法律法规明确的其他评估报告使用人

法律法规明确的其他评估报告使用人从相关法律法规的规定。

在经济行为实施的过程中，除委托人、产权持有人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人和法律法规明确的其他评估报告使用人外，不排除其他相关人会阅读到本评估报告，但我们对其他相关人基于自身立场对本报告的理解



## 二、评估目的

为重庆恒诺赛鑫投资有限公司破产清算所涉及的资产，而提供重庆恒诺赛鑫投资有限公司申报资产的清算价值。

本次评估的经济行为依据是重庆市綦江区人民法院的《民事裁定书》（[2018]渝0110破申2号）。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为重庆恒诺赛鑫投资有限公司破产清算所涉及资产的清算价值。

评估范围为截至2019年1月2日，重庆恒诺赛鑫投资有限公司申报的货币资金、债权、存货、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用。

（一）评估范围具体情况如下：

1、货币资金：账面值9,251.87元，其中现金318.00元，银行存款8,933.87元。

2、债权：83项，其中应收账款33项，账面余额2,398,254.98元，坏账准备0元，账面值2,398,254.98元；预付款项4项，账面余额115,538.40元，坏账准备0元，账面值115,538.40元；其他应收款46项，账面余额210,063,654.59元，坏账准备106,633,160.58元，账面值103,430,494.01元。

3、存货：1项，为鉴山国际楼盘的开发成本，账面余额745,157,224.52元，跌价准备250,672,773.46元，账面值494,484,451.05元。

4、长期股权投资：共2项，账面值500,000.00元，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面余额（元）	减值准备（元）	账面值（元）
1	重庆山自在物业服务有限公司	100%	500,000.00	500,000.00	
2	重庆古剑山酒店有限公司	100%	500,000.00		500,000.00
合计			1,000,000.00	500,000.00	500,000.00

5、投资性房地产，253项，账面原值223,480,633.78元，减值准备94,976,454.56元，账面净值104,293,777.23元。



6、固定资产：248项，账面原值43,755,061.31元，账面净值13,582,418.57元；其中房屋建筑物4项，账面原值35,234,982.63元，减值准备18,721,516.02元，账面净值12,182,500.00元；机器设备5项，账面原值1,150,000.00元，账面净值476,541.66元；运输设备1项，账面原值140,500.00元，账面净值2,810.00元；电子设备238项，账面原值7,229,578.68元，账面净值920,566.92元。

6、其他无形资产：5项，账面值0元，为外购软件及网站。

7、长期待摊费用：1项，账面值3,807,592.52元，为临时办公楼。

上述评估对象和范围经委托方、产权持有人确认与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估对象与范围业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所注册会计师审计，并出具（信会师渝报字（2019）50078号）审计报告。

## （二）实物资产的分布情况及特点

1、存货：主要为鉴山国际项目的开发成本，该项目共分三期，现一期已基本建成、已有部分房产已交付，尚余部分修建好的房产未售，二、三期楼盘尚未开发。

2、机器设备：主要为发电机组等，存放在设备间内，实物状况一般，可正常使用。

3、运输设备：为洒水车，该车未上牌，只在鉴山国际项目内部使用，实物状况一般，可正常使用。

4、电子设备：主要为空调、打印机、家具等，存放在鉴山国际项目一期，实物状况一般。可正常使用。

5、投资性房地产，为出租给重庆鉴山酒店的房产，房产均装修过，维护保养一般。

6、长期待摊费用：为办公楼，根据相关协议，该办公楼只有10年的无偿使用权，到期后无偿移交给綦江县古剑山清溪河风景名胜区开发管理委员会；



实物状况一般，可正常使用。

### （三）对外投资的情况

对外投资共 2 项，账面值 500,000.00 元，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面余额（元）	减值准备（元）	账面值（元）
1	重庆山自在物业服务有限公司	100%	500,000.00	500,000.00	
2	重庆古剑山酒店有限公司	100%	500,000.00		500,000.00
合计			1,000,000.00	500,000.00	500,000.00

### （四）其他无形资产的情况

网站因欠费，已无法打开；其余的软件类均可使用。

## 四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在资产清算假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估产权持有人资产价值。评估人员判定本次评估有对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择清算价值作为评估结论的价值类型。

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2019 年 1 月 2 日。本次评估中所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日根据重庆市綦江区人民法院的《民事裁定书》（[2018]渝 0110 破申 2 号）确定。

## 六、评估依据

本次评估中，评估机构采用的主要依据如下：

### （一）经济行为依据

重庆市綦江区人民法院的《民事裁定书》（[2018]渝 0110 破申 2 号）。



## (二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]第46号);
- 2、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第[2013]第8号);
- 3、《中华人民共和国企业破产法》(中华人民共和国主席令第[2006]第54号);
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令[2007]第72号);
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);
- 6、其他与资产评估有关的法律法规。

## (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—不动产》(中评协[2017]38号);
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

## (四) 权属依据



- 1、房地产权证、建设工程规划许可证;
- 2、长期股权投资协议、被投资单位公司章程;
- 3、重要资产的购置发票、合同等;
- 4、重庆恒诺赛鑫投资有限公司提供的评估基准日各项资产评估申报明细表。

#### (五) 取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》;
- 2、重庆市建设委员会 2018 年颁发的《重庆市建筑工程计价定额》;
- 3、重庆市建设委员会、重庆市发展和改革委员会、重庆市财政局、重庆市物价局 2018 年颁发的《重庆市建设工程费用定额》;
- 4、重庆市建设工程造价管理总站、重庆市建设工程造价管理协会主办的《重庆工程造价信息》(2019 年第 2 期);
- 5、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);
- 6、国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》的通知(发改价格[2007]670 号);
- 7、国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(发改价格[2011]534 号);
- 8、重庆市物价局关于工程建设招标投标交易服务费收费标准的通知(渝价[2012]443 号);
- 9、《重庆市国土房管局关于印发<重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则>的通知》(渝国土房管规发[2016]6 号);
- 10、《重庆市綦江区人民政府关于公布綦江区国有建设使用权》(綦江府发[2016]30 号);
- 11、中国机械工业出版社出版的《2018 年机电产品报价手册》;

12、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

13、产权持有人提供的财务会计、审计以及经营方面的资料；

14、立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所（信会师渝报字（2018）50078 号）；

15、评估人员现场查勘记录及搜集到的国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。

## 七、评估方法

### （一）评估思路

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。据本次评估对象的特点与评估目的，评估人员首先求出以公开市场为假设前提下的资产的市场价值；考虑到在被迫出售、快速变现前提下资产的变现价值一般会低于市场价值，评估人员根据以往类似资产在拍卖市场的价值表现，对资产的变现率做出了估计；评估人员最后将市场价值乘以变现率得到清算价值。计算公式为：

评估价值=市场价值×快速变现系数

### （二）市场价值的评估方法

评估人员根据不同的资产类型对资产市场价值采用不同的方法进行评估。

#### 1、货币资金

对现金采取监盘并倒轧至评估基准日余额的方法核实，按核实后的账面值作为市场价值。对银行存款采用核对银行存款日记账和银行对账单、余额调节表，并向银行函证的方法进行核实，按核实后的账面值作为市场价值；对未取行银行函证回函及银行对账单，市场价值以审计后的账面值列示。

#### 2、债权



对于应收账款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于预付款项、其他应收款，因无法核实账面值的真实性、完整性，市场价值以审计后的账面值列示。

### 3、存货

存货为开发成本，依据房产的现状，采用市场法或假设开发法评估确定市场价值。

### 4、长期股权投资

对长期股权投资，市场价值以之审计后的账面值列示。

### 5、投资性房地产

因投资性房地产的租金极低，可能存在不公允的情况，故对投资性房地产采用市场法进行评估。

### 6、固定资产-设备

采用重置成本法进行评估，即按购（建）价加运杂费、安装调试费及其他购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出市场价值。

适用公式：

市场价值 = 重置全价 × 成新率

设备重置全价 = 设备购价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他间接费用 + 资金成本

车辆重置全价 = 车辆购价 + 车辆购置税 + 其他费用

成新率采用年限法（里程法）和观察法综合确定。

对于可能存在的由于设备利用率下降等原因形成的经济性贬值，其贬值影响通过抵减成新率的方式反映；对于可能存在的由于技术进步等原因造成的功能性贬值，其贬值影响在重置全价中考虑。



## 7、固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，扣除各种损耗，以此估算评估对象客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与评估对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价格。

适用公式：

市场价值 = 重置价值 × 成新率

## 8、外购软件

对外购软件，以类似软件的市场价确定。

## 9、网站

对于网站，因欠费，现已无法打开，并评估人员未收取到网站域名证书，市场价值评估为零。

## 10、长期待摊费用

长期待摊费用为监时办公楼，采用重置成本法评估市场价值。

### （三）快速变现系数

快速变现系数，实物类、债权类、长期股权投资是根据类似资产的市场价值与成交价的比率分析确定，外购软件因软件为外购，有特定的使用对象，故快速变现率确定为零，货币资金不考虑快速变现系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于2019年3月2日开始，至2019年4月25日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性



和业务风险进行综合分析和评价;

2、接受委托,签订资产评估委托合同,明确评估目的、评估范围、评估基准日;

3、确定项目负责人,组成评估项目组,编制评估计划;

4、辅导产权持有人填报资产评估申报表,准备评估所需资料。

#### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

1、评估人员与委托人及产权持有人相关人员进行交流沟通,提出评估资料清单,收集评估资料;

2、根据收集的相关资料,评估人员根据资产特点采用适当的方法进行清查,核实评估范围,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

#### (三) 评定估算阶段

1、评估人员进行市场调查,广泛收集与评估对象有关的市场价格信息,对所收集信息资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据;

2、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,选择适用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果,撰写相关的评估技术说明。

#### (四) 编制和提交评估报告阶段

1、对初步评估结果进行复核,确认评估工作没有发生重复和遗漏情况;

2、进行资产评估结果汇总分析,确定最终评估结论,撰写资产评估报告;

3、根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度,对评估报告及评估程序执行情况进行内部审核;与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通;

4、按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设



评估报告结论仅在本评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

- 1、国家货币金融政策保持稳定运行，有关信贷利率、汇率等不发生重大变化；
- 2、国家税收保持现行状态，税种、赋税基准及税率无较大变化，政策性征收费用种类及费率无较大变化；
- 3、委托人、产权持有人和其他相关部门所提供资料真实、合法、完整；评估机构以委托人、产权持有人和其他相关部门提供的资料为基础进行资产评估；
- 4、委估资产将在现状条件下就地处置、快速变现、整体处置；
- 5、受执业范围的限制，评估人员未对实物性资产进行理化检测或技术鉴定，除非发现有明显质量缺陷或需要产权持有人提供技术鉴定报告后再做价值估算，均假设其他实物性资产符合国家有关技术质量规范，且不存在质量安全隐患；
- 6、未考虑遇有自然力、其他不可抗力以及国家宏观经济政策发生重大变化的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结果的责任。

#### 十、评估结论

在评估基准日2019年1月2日，重庆恒诺赛鑫投资有限公司申报的资产账面价值72,316.09万元，经评估估算，资产清算价值87,037.20万元，评估增值14,721.11万元，增值率20.36%。

评估结果汇总如下表：

项目	账面价值(万元)	清算价值(万元)	增值额(万元)	增值率(%)
货币资金	0.93	0.93		
其中：现金	0.03	0.03		
银行存款	0.89	0.89		



项目	账面价值(万元)	清算价值(万元)	增值额(万元)	增值率(%)
债权	10,594.43	2,125.78	-8,468.65	-79.93
其中: 应收账款	239.83	23.98	-215.84	-90.00
预付款项	11.55	1.16	-10.40	-90.00
其他应收款	10,343.05	2,100.64	-8,242.41	-79.69
存货	49,502.36	75,169.16	25,666.80	51.85
其中: 开发成本	49,502.36	75,169.16	25,666.80	51.85
长期股权投资	50.00	34.50	-15.50	-31.00
投资性房地产	10,429.38	8,312.55	-2,116.83	-20.30
固定资产	1,358.24	1,071.23	-287.01	-21.13
其中: 房产建筑物	1,218.25	864.59	-353.29	-29.00
设备	139.99	206.27	66.28	47.35
无形资产	0	0		
其中: 其他无形资产	0	0		
长期待摊费用	380.76	323.07	-57.69	-15.15
合计	72,316.09	87,037.20	14,721.11	20.36

具体评估结果详见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

(一) 本次评估是遵循独立、客观、公正原则作出的,所有参加评估工作的人员与委托人、产权持有人及其他报告使用者均无任何利害关系。在评估过程中评估人员严格按有关规章制度和规范完成评估工作,恪守职业道德和规范。

(二) 委托人、产权持有人和其他相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任;资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,关注评估对象法律权属,但不评估对象的法律权属提供保证。

(三) 资产评估结论未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式对评估对象价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以



及遇有自然力和其它不可抗力对评估对象价值的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

(四) 关于可能影响资产评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

(五) 可能影响评估结果事项的特别说明

1、在对评估范围内的资产进行评估时，评估人员未对资产的评估增(减)值额作任何纳税考虑。

2、本次评估范围内的银行存款有在重庆银行綦江支行所开设的三个账户已被冻结，金额 5,162.63 元。

3、本次评估范围内的预付款项账面值 115,538.40 元，其他应收款账面值 103,430,494.01 元，本次评估的清算价值以审计后的账面余额为基础进行估算。

4、开发成本中未建的 47-49 号楼、120-127 号楼、完成部分桩基础工程的 79-84 楼均已报建，其建筑面积的确定以报建的面积为依据，最终面积以办理产权证的面积为准。

5、本次评估范围内存货中的土地使用权，经评估人员现场勘察，发现地上有未达成拆迁协议的房产，因无法判断该事项对土地使用权评估结论的影响，故在评估土地使用权时未考虑该事项。

6、本次评估范围内的土地使用权的规划用途及容积率等均为产权持有人提供的《国有建设用地使用权出让合同》及《建设用地规划许可证》上记载的土地用途及容积率设定，本次评估结果是以此设定条件下的价值。若与前述设定不一致，委托人应重新聘请评估机构进行评估。

7、本次评估范围未将以房抵工程款的房屋纳入本次评估范围。



8、截止评估基准日，存货中的土地均未开发，并已超过土地出让合同约定的开发完工时间，本次评估结果未考虑该事宜的影响。

9、本次评估范围内的长期股权投资—重庆古剑山酒店有限公司，账面值 500,000.00 元，由于未获得被投资公司相关资料，本次评估的清算价值以审计后的账面值为基础进行估算。

10、本次评估的投资性房地产全部出租作为酒店使用，根据产权持有人提供的《鉴山国际一期房屋租赁合同》显示，承租人为重庆鉴山酒店有限公司，租赁期限为 20 年，即从 2017 年 8 月 1 日起至 2037 年 7 月 30 日止，房屋租金为每年人民币 5 万元，每隔三年涨 1 万元。由于租赁合同约定的租金水平与市场租金水平差异太大，其合同的真实性有待确认，因此本次评估未考虑租约限制对评估价值的影响，提请报告使用人对此予以关注。

11、本次评估范围内的部分投资性房地产及存货中的房屋未办理产权证，其面积根据产权持有人提供的相应的测绘报告为依据，最终面积以办理产权证面积为准。

12、固定资产中的房产，其所占用的土地性质为集体用地，根据相关法律法规，集体用地不能交易，在评估中只对其建筑物的建造成本进行了估算。提请委托人和报告使用人对此予以关注。

13、本次评估范围内的存货中的销售中心、固定资产中的职工宿舍楼、长期待摊费用中的临时办公楼均未办理产权证，其建筑面积根据委托方提供的有关施工资料中记载的面积为依据，最终面积以办理产权证的面积为准。

14、根据《BOT 招商建房协议》记载，长期待摊费用中办公楼所占用的土地为綦江县古剑山清溪河风景名胜区开发管理委员会，重庆恒诺赛鑫投资有限公司出资修建办公楼，该楼只有 10 年的无偿使用权，到期后无偿移交给綦江县古剑山清溪河风景名胜区开发管理委员会。因此，本次估价办公楼的使用年限



按 10 年期考虑。

15、本次评估的资产均未考虑与交易相关税费的扣除。

16、本次评估范围内的部分资产已设定抵押，在评估中，未考虑该事项对评估值的影响。资产的具体抵押情况详见报告附件。

17、本次评估的清算价值是在资产保持现状，整体处置后保持原有使用功能，持续使用前提下得出的，如此前提不成立，清算价值会发生较大的变化；快速变现率是按鉴山国际开发项目整体估算的，如单独处置，则快速变现率会发生较大的变动。

上述有关事项，可能会对市场价值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，并在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的。

(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专业人员不承担责任。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

资产评估结论是资产评估师对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算而发表的专业意见。报告所称“清算价值”是指评估对象是在



资产保持现状，整体处置后保持原有使用功能，持续使用，以及在保持评估基准日之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的评估目的而针对评估对象价值提出的评估意见。

（五）本评估结论反映评估对象在本次评估目的下，根据前述资产评估依据、方法、程序、假设前提得出的，是评估对象在评估基准日的价值反映，评估结论只有在上述依据、假设前提条件下成立，当前述条件发生变化时，评估结论会发生变化。

（六）评估人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，评估人员对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但是，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了评估人员的执业范围，评估人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（七）本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。本评估结论的有效使用期限为一年，即从2019年1月2日至2018年1月1日止的期限内，在评估对象或市场未发生较大变化时有效；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

（八）在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价值类型发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（九）评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。


### 十三、资产评估报告日


本评估报告最终形成日期为2019年4月25日，即资产评估师专业意见形成之日。




### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



评估机构法定代表人: 

资产评估师:  50130011

资产评估师:  33050043