

杭州百达房地产开发有限公司拟抵债入账董洪持有河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201、1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202、1 层 103, 2 层 203, 1 层 104, 2 层 204 等住宅
房地产

资产评估报告书
(国资委送审稿)

大成方华评报字(2017)DFX62027号

共2册/第1册

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

中国·厦门

2017年8月18日



目 录

声 明.....	3
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书正文.....	6
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	12
十二、评估报告使用限制说明.....	14
十三、评估报告日.....	15
十四、评估机构和资产评估师签章.....	15
附 件.....	16



声 明

(一) 我们在执行本资产评估业务中, 遵循相关法律法规和资产评估准则, 恪守独立、客观和公正的原则; 根据我们在执业过程中收集的资料, 评估报告陈述的内容是客观的, 并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(二) 评估对象涉及的资产由被评估单位申报并经其签章确认; 所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(三) 我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系; 与相关当事方没有现存或预期的利益关系, 对相关当事方不存在偏见。

(四) 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查, 我们已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, 并对已经发现的问题进行了如实披露, 且已提交委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

(五) 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制, 评估报告使用者应当充分考虑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。



资产评估报告书摘要

大成方华评报字(2017)DFX62027 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书,欲了解本项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

一、评估项目委托方和产权持有者:杭州百达房地产开发有限公司

二、评估目的:为委托方拟抵债入账提供价值参考。

三、评估对象与范围:本次资产评估对象和评估范围为河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201、1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202、1 层 103, 2 层 203, 1 层 104, 2 层 204 等住宅房地产,包括相应的建筑物(不含二次装修及动产)及土地使用权,建筑面积合计为 987.84 m²。

四、价值类型:市场价值

五、评估基准日:2017 年 6 月 30 日

六、评估方法:本次评估采用市场法

八、评估结论:

评估对象河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201、1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202、1 层 103, 2 层 203, 1 层 104, 2 层 204 等住宅房地产于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估价值为人民币玖佰玖拾陆万零捌佰元整(RMB996.08 万元,取整)。具体详见下表:

评估结果汇总表

序号	权证编号	名称	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
1	豫(2017)驻马店市不动产权第 0005418 号	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201 等 2 套房屋	133.52	10,425	139.19	第 1 层 66.76 m ² , 第 2 层 66.76 m ²
2	豫(2017)驻马店市不动产权第 0005371 号	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202 等 3 套房屋	393.88	9,904	390.10	第 1 层 129.06 m ² , 第 2 层 197.99 m ² , 夹层 66.83 m ²
3	豫(2017)驻马店市不动产权第 0005419 号	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 103, 2 层 203 等 2 套房屋	143.42	10,425	149.52	第 1 层 71.71 m ² , 第 2 层 71.71 m ²
4	豫(2017)驻马店市	河南省驻马店市市辖区白	317.02	10,008	317.27	第 1 层 158.51



不动产权第 0005420 号	桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 104, 2 层 204 等 2 套房屋				m ² , 第 2 层 158.51 m ²
合计		987.84		996.08	

九、评估报告有效期：本报告有效期自本评估报告基准日 2017 年 6 月 30 日起壹年内有效，即自 2017 年 6 月 30 日起至 2018 年 6 月 29 日止。

评估师郑重提请评估报告的使用者应注意评估报告书正文中的特别事项对评估结论可能产生的影响。

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

2017年8月18日



资产评估报告书正文

大成方华评报字 (2017) DFX62027 号

杭州百达房地产开发有限公司:

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司接受贵方委托, 根据国家有关资产评估的规定, 本着独立、公正、科学、客观的原则, 按照公认的资产评估方法, 对河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201、1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202、1 层 103, 2 层 203, 1 层 104, 2 层 204 等住宅房地产进行了评估, 为贵方拟抵债入账提供价值参考。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地勘查与核对以及我们认为必要实施的其他评估程序。对委估的资产在评估基准日 2017 年 6 月 30 日所表现的资产现值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

名称: 杭州百达房地产开发有限公司

类型: 有限责任公司

统一社会信用代码: 913301107882808526

住所: 余杭区瓶窑镇瓶仓大道 59 号

法人代表: 江兵

注册资本: 柒仟万元整

经营范围: 房地产开发、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)

成立日期: 2006 年 06 月 08 日

历史沿革: 杭州百达房地产开发有限公司是由厦门百城建设投资有限公司与杭州华达房地产开发有限公司于 2006 年 06 月出资组建。成立之初注册资本为 10,000,000.00 元。2007 年 4 月公司注册资本由 10,000,000.00 元增加到 70,000,000.00 元, 并在工商管理部门进行了变更登记。公司主要从事房地产开发、



经营业务。

(二) 产权持有者概况

姓名: 董洪

(三) 其他可能的评估报告使用者

除委托方外, 本评估报告其他可能使用者为与该经济行为涉及的当地国资委。

二、评估目的

为委托方拟抵债入账提供价值参考。本次评估为这一经济行为提供价值参考, 不作为其他经济目的、其他用途使用。评估报告只能用于载明的评估目的, 因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象和评估范围为杭州百达房地产开发有限公司委托评估的河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201、1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202、1 层 103, 2 层 203, 1 层 104, 2 层 204 等住宅房地产, 包括相应的建筑物(不含二次装修及动产)及土地使用权, 具体如下:

1、评估对象权益状况

(1) 评估对象权属登记状况

表 1 评估对象权属登记表

①河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201 等 2 套房屋

权属人	董洪	共有情况	房屋单独所有
不动产权证编号		豫(2017)驻马店市不动产权第 0005418 号	
房产坐落	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201 等 2 套房屋		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	国有出让/市场化商品房		
用途	城镇住宅用地/住宅		
建筑面积	133.52 m ² (其中第 1 层 66.76 m ² , 第 2 层 66.76 m ²)		
建成年份	2009 年		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 6; 所在层数: 第 1 层-第 2 层; 持证人: 董洪		

②河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202 等 3 套房屋

权属人	董洪	共有情况	房屋单独所有
不动产权证编号		豫(2017)驻马店市不动产权第 0005371 号	
房产坐落	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202 等 3 套房屋		



权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
建筑面积	393.88 m ² (其中第 1 层 129.06 m ² , 第 2 层 197.99 m ² , 夹层 66.83 m ²)
建成年份	2009 年
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 6; 所在层数: 第 1 层-第 2 层; 持证人: 董洪

③河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 103, 2 层 203 等 2 套房屋

权属人	董洪	共有情况	房屋单独所有
不动产权证编号		豫 (2017) 驻马店市不动产权第 0005419 号	
房产坐落	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 103, 2 层 203 等 2 套房屋		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	国有出让/市场化商品房		
用途	城镇住宅用地/住宅		
建筑面积	143.42 m ² (其中第 1 层 71.71 m ² , 第 2 层 71.71 m ²)		
建成年份	2009 年		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 6; 所在层数: 第 1 层-第 2 层; 持证人: 董洪		

④河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 104, 2 层 204 等 2 套房屋

权属人	董洪	共有情况	房屋单独所有
不动产权证编号		豫 (2017) 驻马店市不动产权第 0005420 号	
房产坐落	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 104, 2 层 204 等 2 套房屋		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	国有出让/市场化商品房		
用途	城镇住宅用地/住宅		
建筑面积	317.02 m ² (其中第 1 层 158.51 m ² , 第 2 层 158.51 m ²)		
建成年份	2009 年		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋总层数: 6; 所在层数: 第 1 层-第 2 层; 持证人: 董洪		

(2) 评估对象其他权益状况

评估对象土地所有权属于国家所有, 土地使用者为董洪, 国有土地使用权类型为出让。

截至评估基准日, 评估对象不存在法定优先受偿权等他项权利。

2、评估对象实物状况

评估对象为河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201、1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202、1 层 103, 2 层 203, 1 层 104, 2 层 204 等, “西湖城市花园” 商住小区西临白桥路、南临练江大道, 小区物业管理较好。

评估对象所在楼幢总层数为 6 层, 建筑结构为钢混, 外墙为大理石贴面, 建



成于 2009 年, 钢混结构非生产性用房经济耐用年限为 60 年, 则建筑物剩余经济耐用年限为 52 年(取整)。

评估对象所在楼幢为多层钢混结构商住楼, 评估对象位于第 1 层-第二层, 第一层层高 4 米, 第二层层高 3 米, 建筑面积合计为 987.84 m², 东西朝向, 目前空置。至评估基准日, 其内部水电卫等设施设备较齐全, 整体使用保养较好。室内现状为毛坯(局部装修)。评估对象法定用途为住宅, 实际用途为商业, 可独立使用。评估人员通过现场观察, 未发现基础有明显沉降和墙体裂缝, 维护、保养、使用情况较好, 综合考虑确定评估对象综合成新率为 87%。

四、价值类型及其定义

所谓价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。价值类型分为市场价值及市场价值以外的价值, 市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

本次评估采用的是市场价值类型。即指自愿的买方和自愿的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

本次资产评估的基准日期是 2017 年 6 月 30 日。

本次资产评估工作中, 资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取及本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估的主要依据有:

(一) 行为依据

1、厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司与杭州百达房地产开发有限公司签订的本项资产评估业务约定书;

2、公司内部拟处置批文。

(二) 法律法规、评估准则依据

1、财政部 2004 年 2 月 25 日财企[2004]20 号发布的《资产评估准则-基本准则》和《资产评估职业道德准则-基本准则》;

2、中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评



估准则——工作底稿》;

3、中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则——不动产》;

4、中国资产评估协会 2003 年 1 月 28 日发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

5、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);

6、《中华人民共和国担保法》(1995 年 10 月 1 日起施行);

7、《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第 72 号, 2009 年 8 月 27 日第十届全国人大常委会第二十九次会议通过部分修正);

8、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日第十一届全国人大常委会第十次会议通过第二次修正);

9、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 自 2008 年 1 月 1 日起施行);

10、《驻马店市人民政府关于公布驻马店市中心城区土地级别与基准地价更新调整成果的通知》(驻政文[2014]368 号, 2015 年 1 月 1 日起施行);

11、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

12、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;

(三) 权属依据

《不动产权证》(豫(2017)驻马店市不动产权第 0005418 号、豫(2017)驻马店市不动产权第 0005371 号、豫(2017)驻马店市不动产权第 0005419 号、豫(2017)驻马店市不动产权第 0005420 号)复印件;

(四) 取价依据和参考依据

1、中国统计出版社 2016 年《最新资产评估常用数据与参考手册》;

2、驻马店房地产信息网 <http://www.zmdfdc.com/>和赶集网 <http://zhumadian.ganji.com/>等网站;

3、评估人员的现场勘察记录;

4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料, 以及我司收集的有关询价资料和参数资料;

5、其它与评估有关的资料等。



七、评估方法

根据中国资产评估协会发布《资产评估准则——不动产》以及其他评估规定文件,不动产评估应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,恰当选择评估方法。

评估对象为住宅房地产,具有潜在收益,理论上可采用收益法。但由于评估对象所在区域住宅房地产市场行情中,租售比严重偏离正常市场范围,且所在区域的商业租金价格主要受市场供求关系影响,收益法评估结果不能反映出其市场价值,故不宜采用收益法。

由于住宅房地产的价格主要受市场供求关系左右,成本法的均衡原理已被淡化,在这种背景下,住宅房地产价格与成本的关联性弱,房地产的开发成本根本不能反映出其市场价值,故不宜采用成本法。

通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后,根据评估对象的特点和实际情况,考虑到周边区域类似于类似房地产交易案例较多,故采用市场法进行评估。

市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式为:房地产比较单价=可比实例建立比较基础后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托方评估委托后,随即选派资产评估人员组成评估小组,开展资产评估工作。我们根据国家资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产进行了评估,具体步骤如下:

本次评估于 2017 年 6 月 30 日开始,2017 年 7 月 21 日现场工作结束,2017 年 8 月 18 日出具报告。评估过程分五个阶段进行:

(一) 接受委托阶段

本阶段的主要工作是:

1、接受项目委托,根据评估机构资产评估工作的需要,由委托方进行资产申报工作;向委托方了解评估业务基本事项,确定评估目的和评估对象及范围、选



定评估基准日;

2、收集资产评估所需文件资料,拟定评估方案,制订资产评估工作计划。

(二) 资产清查阶段

根据资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产进行了评估,具体步骤如下:

1、现场调查

(1)、听取有关人员对待评估资产历史和现状的介绍;

(2)、根据委托方提供的资料到现场进行实物核实,并对资产状况进行察看、记录;与资产管理人员进行交谈,了解资产状况;

2、对委估对象进行征询并收集与评估对象相关的各项资料、记录。

(三) 评定估算阶段

根据评估对象的经济和技术特点开展市场调研、询价工作,制订资产的具体评估方法;对委估资产进行评估,测算其评评估值。

(四) 评估汇总阶段

1、根据资产的初步评估结果,进行汇总分析工作,并根据汇总分析情况,对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2、起草资产评估报告书、评估结论分析并撰写评估说明;经本所有关审核人员三级复核后完成资产评估报告书。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况,经本所有关审核人员三级复核后完成资产评估报告书。

九、评估假设

1、所申报评估资产的产权是正常的,即产权持有者合法拥有其所申报资产的完整产权,而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。即假设本次评估对象在评估基准日不存在抵押等优先受偿权;

2、委托方和产权持有者所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的;

3、由于委托方未委托专业机构对评估对象的质量安全、环境污染等进行鉴定和检测,但无理由怀疑其存在质量安全隐患。评估人员在对资产进行现场察看时,已向相关人员了解了资产的使用状况后,假定房屋及经营使用是安全的,在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。



4、持续经营假设：资产持续经营是指被评估资产将按目前的用途和方式继续使用；

5、评估基于收集到的现行价格、咨询资料及相关各方提供的有关资料；

6、本报告未考虑遇有自然力、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。

十、评估结论

评估对象河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201、1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202、1 层 103, 2 层 203, 1 层 104, 2 层 204 等住宅房地产于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估价值为人民币玖佰玖拾陆万零捌佰元整 (RMB996.08 万元, 取整)。具体详见下表:

评估结果汇总表

序号	权证编号	名称	建筑面积 (m ²)	评估单价(元 /m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	豫(2017)驻马店市不动产权第 0005418 号	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201 等 2 套房屋	133.52	10,425	139.19	第 1 层 66.76 m ² , 第 2 层 66.76 m ²
2	豫(2017)驻马店市不动产权第 0005371 号	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202 等 3 套房屋	393.88	9,904	390.10	第 1 层 129.06 m ² , 第 2 层 197.99 m ² , 夹层 66.83 m ²
3	豫(2017)驻马店市不动产权第 0005419 号	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 103, 2 层 203 等 2 套房屋	143.42	10,425	149.52	第 1 层 71.71 m ² , 第 2 层 71.71 m ²
4	豫(2017)驻马店市不动产权第 0005420 号	河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 104, 2 层 204 等 2 套房屋	317.02	10,008	317.27	第 1 层 158.51 m ² , 第 2 层 158.51 m ²
	合计		987.84		996.08	

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(包括但不限于):

(一) 评估结论受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(二) 由委托方杭州百达房地产开发有限公司提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及产权持有单位应对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。



(三) 影响评估结论的瑕疵事项

1、本报告书所称“评估价值”是指在评估基准日所评估的河南省驻马店市市辖区白桥路中段东侧西湖城市花园 44 号楼第 1 层 101, 2 层 201、1 层 102, 1 层夹层 01, 2 层 202、1 层 103, 2 层 203, 1 层 104, 2 层 204 等住宅房地产价值, 是为本报告书所列明的目的而提出价值的参考意见。我们没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜和由于资产转让所需的费用, 以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估值的影响, 也未考虑发生其他经济行为或其他异常情形对资产价格的影响。

2、评估结果具有很强的时效性, 在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。因此, 本评估结果是评估对象在评估基准日的价格, 不能将该评估结果作为评估对象在其他时点的价格; 同时, 本评估报告的应用必须在本报告所确定的评估报告应用有效期内, 且应用必须基于市场是正常稳定之前提。随着政治、经济、社会等状况的变化, 评估对象的价格或者价值可能发生很大的变化, 则本评估报告将失去其有效性。

3、本报告仅对所列资产的价值进行评估, 根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》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, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。因此本评估报告不能作为产权认定的依据, 有关权属界定以有关部门认定的为准;

4、本次评估未扣除资产转让过程中涉及的一切税费, 且本报告中的“评估值”是指被评估资产在本评估报告设定用途并继续使用, 以及在评估基准日现状和外部经济保持现状的前提条件下, 为本报告所列示的评估目的而提出的公允意见。本评估公司对这一基准日后资产价值发生重大变化不负任何法律责任。

5、本次评估中未考虑未来市场环境变化和短期强制处分可能对评估结论的影响。

6、本次评估结论只是评估对象在满足前述价值定义及全部评估假设前提条件下的评估值, 没有考虑特殊交易方式可能追加付出的价格等对评估现值的影响, 也没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估现值的影响。



(四) 期后事项

1、评估基准日后至出具评估报告日, 委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

2、报告提交日以后发生期后事项时, 不能直接使用本报告的评估结论。

(五) 本报告中的有关杭州百达房地产开发有限公司描述性的文字均摘自委托方提供给评估师的有关介绍资料, 以及评估人员网络或途径取得的信息, 报告阅读者应将此视同一般性的文字说明, 而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道, 我公司不负责因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

(六) 除前述项目外, 我公司尚未发现对评估结论造成较大影响的其它重大事项。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估的目的是为杭州百达房地产开发有限公司抵债入账提供价值参考, 不得用于其他目的。若需用于其他目的, 应重新进行评估。

2、本报告仅为报告使用人提供价值参考, 其使用应以合法原则为基础, 即报告使用人使用本报告时所申报的经济行为必须符合有关法律法规, 本报告方为有效。

3、本评估报告是本评估机构出具的, 受本评估机构评估人员执业水平和能力的影响, 不作为权属确认的依据。

4、本报告含有若干附件, 附件构成本报告之重要组成部分, 与本报告正文具有同等法律效力。

5、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下而得出的价值参考意见, 不得用于其他目的, 因委托方使用不当造成的后果与签字注册评估师及其所在的评估机构无关。若出现本报告所述特别事项或其他事项等影响评估结果的情形, 评估结果一般会失效。

6、根据国家现行的有关规定, 本报告有效期自本评估报告基准日 2017 年 6 月 30 日起壹年内有效, 即自 2017 年 6 月 30 日起至 2018 年 6 月 29 日止。

7、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 且只能由评估报告



载明的使用者使用; 未征得我所同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

十三、评估报告日

本评估报告日期为 2017 年 8 月 18 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

中国·厦门

评估机构负责人:

资产评估师:

