

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

共壹册 第壹册

青海民辉房地产开发有限公司

拟股权转让所涉及股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

青恒正评报字（2021）第**号

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）

报告日期：2021年3月9日

资产评估报告目录

声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和范围.....	7
四、价值类型及定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设和限制条件.....	12
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.....	16
十三、评估报告日.....	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	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，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、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；被评估单位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。

青海民辉房地产开发有限公司股权拟转让 所涉及股东全部权益价值追溯性评估项目

资产评估报告书摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

青恒正评报字（2021）第***号

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）（以下简称“我机构”或“青海恒正”）接受青海民辉房地产开发有限公司（以下简称“青海民辉”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对青海民辉房地产开发有限公司于评估基准日 2021 年 1 月 31 日，（下同）持续经营前提下的股东全部权益市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：青海民辉房地产开发有限公司拟股权转让，本次评估系为该经济行为涉及的青海民辉房地产开发有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为青海民辉房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是青海民辉房地产开发有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用成本法进行了评估。

价值类型：市场价值。

评估结果：采用资产基础法确定的青海民辉股东全部权益评估价值为 1,847.51 万元，比账面净资产减值 114.33 万元，减值率为 5.83%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1,961.84	1,847.51	-114.33	-5.83
资产总计	1,961.84	1,847.51	-114.33	-5.83
负债总计	0.00	0.00		
净 资 产	1,961.84	1,847.51	-114.33	-5.83

评估减值的主要原因为青海民辉 2012 年出让取得的园林片区山城路附近一宗土地使用权被当地政府收回，按照缴纳的出让金 891.4 万元逐步退还，导致缴纳的契税和前期费用（设计费、采光分析费等）无实际效果，最终导致评估减值。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

青海民辉房地产开发有限公司拟 股权转让所涉及股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

青恒正评报字（20201）第**号

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）（以下简称“我机构”或“青海恒正”）接受青海民辉房地产开发有限公司（以下简称“青海民辉”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对青海民辉房地产开发有限公司于评估基准日（2021年1月31日，下同）持续经营前提下的股东全部权益市场价值进行了评估工作。我机构评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产和负债施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产和负债在2021年1月31日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他报告使用者

（一）委托人、被评估单位简介

委托人、被评估单位为青海民辉房地产开发有限公司

1、注册登记情况

公司名称：青海民辉房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91630121595038429T

类型：其他有限责任公司

住所：青海省大通县桥头镇八一路56号

法定代表人：秦红

注册资本：贰仟万圆整

成立日期：2012年11月06日

营业期限：2012年11月06日至2032年11月05日

经营范围：房地产销售（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）***

2、单位概况

青海民辉房地产开发有限公司成立于 2012 年 11 月 06 日，在青海省大通县市场监督管理局注册登记。

青海民辉房地产开发有限公司截止评估基准日股权结构如下：

投资者名称	期末余额	
	持股比例（%）	出资金额
青海省能源投资集团有限责任公司	40	8,000.000.00
青海煤业建设工程公司	30	6,000.000.00
青海煤业集团民意实业有限公司	30	6,000.000.00
合计	100.00	20,000,000.00

3、企业执行的主要会计政策

青海民辉房地产开发有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认、计量和编制财务报表。青海民辉房地产开发有限公司以公历年度为会计期间，即每年从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。青海民辉房地产开发有限公司采用人民币为记账本位币。

4. 近三年及评估基准日财务、经营状况：

金额单位（万元）

项目	2017 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 31 日
总资产				
负债				
净资产				
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2021 年 1 月 31 日
主营业务收入				
利润总额				
净利润				

以上 2020 年的财务数据未经中介机构审计，2017 年-2019 年的财务数据已经青海正信会计师事务所（普通合伙）审计并分别出具了青正信会审字[2018]第 198 号、青正信会审字[2019]第 502 号和青正信会审字[2020]第 1006 号无保留意见审计报告。

（二）委托人和被评估单位之间的关系

委托人和被评估企业为同一主体。

（三）评估报告使用者

评估报告使用者是指委托人、资产评估委托合同确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托人、被评估单位及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

青海民辉房地产开发有限公司拟进行股权转让，为向该经济行为提供价值参考依据而对青海民辉房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估。

三、评估对象和范围

本次评估的评估对象为青海民辉房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是青海民辉房地产开发有限公司申报的全部资产及负债，具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	19,618,446.08
2	货币资金	11,558.62
3	其他应收款	9,549,563.84
4	存货	10,057,323.62
5	二、资产总计	19,618,446.08
6	三、负债合计	0.00
7	四、净资产(所有者权益)	19,618,446.08

纳入评估范围的全部资产和负债与《资产评估委托合同》确定的范围一致。

四、价值类型

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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。本次选取市场价值为本次评估的价值类型是根据评估的特定目的确定的。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 1 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2021 年 1 月 31 日作为评估基准日，是委托人根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

青海民辉房地产开发有限公司关于本次股权转让的股东会决议。

（二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
7. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号, 1991）；
9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36 号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
13. 《关于企业国有资产资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 土地出让金缴纳凭证、大通县人民政府关于补办土地使用权出让手续的批复等。
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件；

（五）取价依据

1. 全国资产评估参数资料选编（财政部资产评估司）；
2. 国家计委和建设部发布的《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；
3. 有关合同、发票及近期竣工的设备安装工程资料；
4. 市场调查和现场勘察鉴定资料询价取得的资料及价格信息；
5. 资产评估所需其他资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；
2. 被评估单位提供的评估基准日审计报告、账册、凭证及重要购销合同等资料；
3. 其它有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法是指在合理评估被评估单位各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称资产基础法，适用的条件是被评估单位资产负债表能客观反映其财务状况，对被评估单位各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

（二）评估方法的选择

遵照《资产评估准则-企业价值》的相关要求：资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、评估目的、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，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，故本次评估未采纳市场法。

《资产评估准则-企业价值》指出“运用收益法进行企业价值评估，应当从委托人或相关当事方获取被评估企业未来经营状况和收益状况的预测，并进行必要的分析、判断和调整，确信相关预测的合理性。”由于青海民辉公司无实质性经营活动，且土地开发项目多年未开展，未来经营收入及成本无法合理预测，所以本次评估未采用收益法进行评估。

根据本次评估获取的资料和本次评估目的，我们采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法

资产基础法即成本法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的被评估单位或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，是通过对拟评估的各单项资产分别进行评估，并对各单项资产及负债的评估结果进行汇总，得出评估结论的一种评估方法。具体是指将构成被评估单位的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值以求取股东全部权益价值。其基本公式为：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{各项资产评估值之和} - \text{各项负债评估值之和}$$

八、评估程序实施过程和情况

我机构接受青海民辉的委托，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对资产和负债进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我机构业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我机构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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据产权持有单位的资产类型及产权持有单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据产权持有单位提供的评估申报资料，对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同

时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善产权持有单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

(五) 评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我机构内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设和限制条件

(一) 基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设

1、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

2、本次评估假设产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4、评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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；

5、评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（三）限制条件

1. 本报告所载评估结论系指纳入此次评估范围内全部资产而做出的总体价值意见，评估报告、评估明细表中提供的任一评估值，仅适应于评估范围内的全部资产作为不可分割的整体的评估，除非本报告已另有特别说明，任何将纳入此次评估范围内全部资产的总体价值按权利比例划分或组合、或数量比例划分或组合、或其他的划分或组合，都将使评估值无效。

2. 对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

委估房屋建筑物类资产由于被评估单位未办理产权所有证，对建筑面积的确定

我们根据设计图纸及现场测量数据进行计算，如后期办理产权过程中面积出现偏差，以产权证为准相应调整评估结果。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估单位管理当局认为于评估基准日是实际存在并归被评估单位所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3. 除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托人就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员按照必要的评估程序对委估资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，采用资产基础法对青海民辉房地产开发有限公司的股东全部权益价值在评估基准日 2021 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行了评估，在评估前提和假设充分实现的条件下，评估结论如下：

青海民辉股东全部权益评估价值为 1,847.51 万元，比账面净资产减值 114.33 万元，减值率为 5.83%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1,961.84	1,847.51	-114.33	-5.83
资产总计	1,961.84	1,847.51	-114.33	-5.83
负债总计	0.00	0.00		
净 资 产	1,961.84	1,847.51	-114.33	-5.83

评估结论详细情况见评估汇总表、明细表。

评估减值的主要原因为青海民辉 2012 年出让取得的园林片区山城路附近一宗土地使用权被当地政府收回，按照缴纳的出让金 891.4 万元逐步退还，导致缴纳的契税和前期费用（设计费、采光分析费等）无实际效果，最终导致评估减值。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托人和产权持有单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、产权持有单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对产权持有单位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。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对产权持有单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（五）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（六）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（八）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（四）本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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的除外。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为 2021 年 3 月 9 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资 产 评 估 师：_____

资 产 评 估 师：_____

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）

二〇二一年三月九日

青海民辉房地产开发有限公司拟股权转让 所涉及股东全部权益价值评估项目 资产评估报告附件目录

附件一：委托人及被评估单位营业执照复印件

附件二：委托人及被评估单位承诺函

附件三：资产评估师承诺函

附件四：评估机构法人营业执照复印件

附件五：评估机构资格证书复印件

附件六：资产评估师资格证书登记卡复印件